

Dr. Jos. Zelinka:

Ochrana nájemníků

podle

zákona ze dne 27. října 1932 č. 164
Sb. a n.

Doplněk a oprava
znění zákona o ochraně nájemníků
platného od 1. listopadu 1932.

S rozhodnutími vyšších stolic soudních a správních
z r. 1931 a 1932
k zákonům týkajícím se bytové péče.

Dodatek k vydání
Zelinka: Ochrana nájemníků 1931.

Nákladem vlastním.
V komisi Brož a Jeřáb, knihkupectví v Plzni.
Tiskárna Beniško a Brož v Plzni

OBSAH:

	Str.
Úvod	4
Zkratky citovaných pramenů	5
I. Zákon ze dne 27. října 1932 č. 164 Sb. z. a n.	7
II. Ochrana nájemníků od 1. listopadu 1932 do 31. března 1933	9
III. Rozhodnutí vyšších stolic soudních a správních k zákonům týkajícím se bytové péče	17
A) Zákon o ochraně nájemníků č. 45/1928	18
Lhůty v řádném řízení výpovědním — § 575 odst. 1 a 3 cís.	72
B) Odklad exekučního vyklizení místnosti — zák. č. 45/1928	74
Odklad exekuce podle § 42 ex. ř.	75
C) Zákon o mimořádných opatřeních bytové péče č. 118/1928	78
D) Právní poměry domovníků — zák. č. 82/1920	80
Rozhodnutí k A) uveřejněné v době tisku	82
Abecední rejstřík věcný	83
Vložka: Otisk změn ve znění zákona o ochraně nájemníků podle zákonného stavu od 1. listopadu 1932.	

Upozornění 6

Omyl tiskový:

Na straně 12, řádek 5. zdola na místě „týkající se“ správně „netýkají se“.

ÚVOD.

„Praxe svědomí zákona“.

Ochrana nájemníků, vydání 1931, obsahuje znění zákona o ochraně nájemníků, zákona o odkladu exekučního vyklizení místností a zákona o mimořádných opatřeních bytové péče, platné podle zákona ze dne 26. listopadu 1930 č. 166 Sb. z. a n. do 31. prosince 1931.

Účinnost všech těchto zákonů byla i na dále opětovně prodloužena, posledně zákonem ze dne 17. října 1932 č. 164 Sb. z. a n. do 31. března 1933.

Při prodloužení byly ve znění uvedených zákonů provedeny některé změny, k nimž nutno ovšem v nynější době přihlížeti.

Rovněž judikatura k těmto zákonům ve vydání z r. 1931 připojená doznala v poslední době doplnění a částečně i změn v některých právních otázkách pro výklad těchto mimořádných zákonných ustanovení namnoze významu zásadního.

V obojím směru potřebuje proto vydání z r. 1931 doplnění tak, aby i za platnosti nového prodlužujícího zákona mohlo poskytovat úplnou a pokud možno spolehlivou pomůcku pro praktické použití i v době nynější.

To jest prvním zevnějším podnětem k vydání tohoto stručného dodatku.

Může-li přispěti připojený soubor nejnovější judikatury zároveň k bližšímu poznání nynějšího skutečného stavu a účinků posavadních výjimečných předpisů i pro další konečné řešení zákonodárné, bude tím opět splněn účel této práce v míře nejúplnější.

V Plzni, v listopadu 1932.

Poznámka: Zvláštního otisku textu změněných ustanovení zákona o ochraně nájemníků připojeného na konci spisku lze použiti k doplnění a opravě znění tohoto zákona otiskčeného ve vydání Ochrana nájemníků 1931 na místech vyznačených k úpravě textu zákona dle stavu nynějšího.

Zkratky pramenů:

Rozhodnutí nejvyššího soudu v Brně:

Sb. = Sb. n. s. civ. (oficiální označení). Sbíрка rozhodnutí nejvyššího soudu ve věcech občanských (Sbíрка Vážného).

Věst. = Sb. m. sprav. civ. Sbíрка rozhodnutí nejvyššího soudu ve věcech občanských. Příloha k Věstníku ministerstva spravedlnosti.

Právník = Právník. Časopis věnovaný vědě právní a státní.

S. L. = Soudcovské Listy. Orgán Svazu československých soudců. Příloha Rozhodnutí Nejvyššího soudu v Brně.

R. Ztg. = Richterzeitung. Organ Vereinigung der deutschen Richter und Staatsanwälte in der Tschechoslowakischen Republik.

Jur. Ztg. = Juristen-Zeitung für Gebiet der Tschechoslowakischen Republik. Beilage Entscheidungen der obersten Gerichte.

Nálezy nejvyššího správního soudu v Praze:

Sb. Adm. = Boh. adm. Nálezy nejvyššího správního soudu ve věcech administrativních.

Rozhodnutí sborových soudů první stolice jako soudů rekursních:

Zem. = Krajský soud civilní v Praze.

Kr. = Krajský soud v Plzni.

Ochrana I. = Zelinka: Ochrana nájemníků, vydání 1928.

Ochrana 1931 = Zelinka: Ochrana nájemníků, vydání 1931.

Spisek, na který se tento dodatek připojuje a s nímž tvoří celek

Zelinka: Ochrana nájemníků, vydání 1931

obsahuje úplné znění zákonů o ochraně nájemníků, o odkladu exekučního vyklizení místností, o mimořádných opatřeních bytové péče a vládního nařízení o pojmu náhradních místností, judikaturu k těmto zákonům, výklad, přehlednou tabulku a příklady výpočtu zvýšení nájemného podle zákona o ochraně nájemníků.

V komisi knihkupectví Brož a Jeřáb v Plzni, Wilsonova tř. 14. — Stran 392. Cena 40 Kč.

I.

Zákon

ze dne 27. října 1932 č. 164 Sb. z. a n.,
*kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se
bytové péče.*

Národní shromáždění republiky Československé
usneslo se na tomto zákoně:

Čl. I.

§ 1.

(¹) Účinnost zákona ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, ve znění zákona ze dne 27. března 1930, č. 30 Sb. z. a n., čl. I. zákona ze dne 26. listopadu 1930, č. 166 Sb. z. a n., a čl. I., § 2 zákona ze dne 19. prosince 1931, č. 210 Sb. z. a n., která byla prodloužena vládním nařízením ze dne 22. července 1932, č. 139 Sb. z. a n. do 31. října 1932, prodlužuje se do 31. března 1933.

(²) Ustanovením odst. 1. zůstávají nedotčena ustanovení § 4 zákona č. 210/1931 Sb. z. a n.

§ 2.

(¹) V ustanovení čl. I., § 5, odst. 1., písm. e), zákona č. 166/1930 Sb. z. a n. nahrazují se slova „na rok 1931“ slovy „na roky 1931 a 1932“.

(²) Ustanovení § 10, odst. 2., zákona č. 44/1928 Sb. z. a n., platí také pro vyměřování dávek vybíraných na podkladě nájemného (nájemní hodnoty) za rok 1932.

§ 3.

Ustanovení čl. I., § 6, zákona č. 166/1930 Sb. z. a n. platí také pro rok 1933.

§ 4.

V ustanovení § 29 zákona č. 44/1928 Sb. z. a n. nahrazují se slova „22. března 1922, č. 123 Sb. z. a n.“ slovy „9. září 1931, č. 151 Sb. z. a n.“

Čl. II.

Účinnost zákona ze dne 28. března 1928, č. 45 Sb. z. a n., o odkladu exekučního vyklizení místností, která byla prodloužena vládním nařízením č. 139/1932 Sb. z. a n. do 31. října 1932, prodlužuje se do 31. března 1933.

Čl. III.

Účinnost ustanovení §§ 1 až 16 zákona ze dne 11. července 1928, č. 118 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče, která byla prodloužena vládním nařízením č. 139/1932 Sb. z. a n. do 31. října 1932, prodlužuje se do 31. března 1933.

Čl. IV.

§ 1.

Podle ustanovení hlavy první zákona ze dne 10. dubna 1930, č. 45 Sb. z. a n., o stavebním ruchu, lze vyvlastňovati pozemky až do 31. března 1933.

§ 2.

Podporu podle ustanovení hlavy páté zákona č. 45/1930 Sb. z. a n. lze udělit na stavby začaté do 31. prosince 1933.

§ 3.

(¹) V ustanoveních §§ 52 a 57 zákona č. 45/1930 Sb. z. a n. nahrazují se slova „do konce roku 1932“ slovy „do konce roku 1934“.

(²) V ustanovení § 56, odst. 3., zákona č. 45/1930 Sb. z. a n., nahrazují se slova „do 31. prosince 1931“ slovy „do 31. prosince 1933“.

§ 4.

Účinnost ustanovení hlavy druhé a sedmé zákona č. 45/1930 Sb. z. a n. prodlužuje se do 31. prosince 1934.

Čl. V.

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. listopadu 1932.

Čl. VI.

Provést tento zákon náleží ministru sociální péče spolu s ministry spravedlnosti, financí, vnitra a veřejných prací.

II.

Ochrana nájemníků

od 1. listopadu 1932 do 31. března 1933.

Dne 31. října 1932 byl ve Sbírce zákonů a nařízení vyhlášen zákon ze dne 27. října 1932 č. 164 sb. z. a n., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče.

Tímto zákonem, který nabyl účinnosti dnem 1. listopadu 1932, byla prodloužena účinnost posavadních zákonů o ochraně nájemníků, o odkladu exekučního vyklizení místností a §§ 1 až 16 zákona o mimořádných opatřeních bytové péče vesměs do 31. března 1933.

Znění těchto zákonů v zákoně č. 164/1932 platnost jejich prodlužujícím obsaženo není. Jsou v novém zákoně uvedeny pouze citací na jejich znění odkazující.

Zákon o odkladu exekučního vyklizení místnosti ze dne 28. března 1928 č. 45 Sb. z. a n., platný nyní do 31./3. 1933, byl ve Sbírce zákonů a nařízení při jeho vydání v plném znění uveřejněn. Rovněž tak i zákon o mimořádných opatřeních bytové péče ze dne 11. července 1928 č. 118 Sb. z. a n.

Při postupném prodlužování účinnosti těchto zákonů nebylo na jejich znění vůbec nic měněno — kromě jen data účinnosti jejich prodlužujícího.

Jinak tomu jest u zákona na ochranu nájemníků.

Zákon o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n., jehož účinnost zákon číslo 164/1932 prodlužuje do 31./3. 1933, byl pozdějšími zákony v některých ustanoveních *změněn*. Znění jeho při jeho vydání ve Sbírce zákonů a nařízení uveřejněné ve všech částech již neplatí, neboť na místě některých jeho ustanovení nastoupilo znění upravené a doplněné dalšími zákony ochranu nájemníků postupně prodlužujícími.

Účinnost zákona o ochraně nájemníků ze dne 28./3. 1928 č. 44 Sb. z. a n., byla článkem I § 1 zákona ze dne 27./10. 1932 č. 164 Sb. z. a n. výslovně prodloužena *ve znění upraveném a doplněném* zákony ze dne 27. března 1930 č. 30, ze dne 26. listopadu 1930 č. 166 a zákonem ze dne 19. prosince 1931 č. 210 Sb. z. a n., k nimž přistupují ještě některé další změny podle čl. I, § 2, 3 a 4 zákona č. 164/1932.

Při použití zákona o ochraně nájemníků z 28./3. 1928 č. 44, jak byl ve Sbírce zákonů a nařízení při jeho vydání r. 1928 uveřejněn, nutno proto přihlížeti též ke změnám provedeným v jeho znění všemi uvedenými zákony pozdějšími — kteréžto změny a opravy musí si opatřiti praxe sama, neboť *opra-*

vený a doplněný text tohoto zákona ve znění nyní do 31./3. 1933 platném *úředně vyhlášen nebyl*. Nebylo ovšem úředně vyhlášeno ani znění tohoto zákona, jaké vyplývá ze změn předsevzatých zákonem č. 30/1930 a zákonem č. 166/1930 ve smyslu čl. VII. tohoto zákona.

Úplné znění zákona o ochraně nájemníků ze dne 28./3. 1928 č. 44 s opravami a doplňky provedenými zákony č. 30/1930 a č. 166/1930, pisatelem soukromě upravené, jest otištěno ve spisku: Ochrana nájemníků, vydaném r. 1931 na str. 250 a n.

Toto znění jest třeba nyní ještě opravití a doplnití se zřetelem na zákon ze dne 19./12. 1931 č. 210 (po vytištění spisku vydaný, jímž byla účinnost zákona o ochr. náj. prodloužena do 30./6. 1932) a též se zřetelem na nynější zákon ze dne 27./10. 1932 č. 164 (jímž byla účinnost tohoto zákona prodloužena do 31./3. 1933) v těchto částech:

A) *Podle zákona č. 210/1931:*

a) § 9 odst. 4 č. 5 zákona o ochraně nájemníků nyní zní:

5. U místností pronajatých státu, zemím, okresům obcím a jejich podnikům jest obecně přípustno zvýšení nájemného od 1. ledna 1932 a u místností *pronajatých fondům státem spravovaným* od 1. dubna 1932 na částku nepřevyšující základní nájemné o 340 procent.

Změna vůči dřívějšímu stavu platnému do 31. 12. 1931 záleží v tom, že připojena byla slova proloženě vytištěná, jimiž zvýšení o 340 procent, jež bylo od 1. března 1931 přípustno u místností pronajatých státu atd., bylo od 1. dubna 1932 připuštěno též u místností pronajatých fondům státem spravovaným.

V tom směru zůstává stav od 1./11. 1932 nezměněný.

b) Druhá změna provedená § 4 zákona č. 210/1931 jest tato :

⁽¹⁾ Ustanovení zákona č. 44/1930 ve znění zákona č. 30/1930 a zákona č. 166/1930 a zák. č. 210/1931 zůstávají v platnosti až do 31. prosince 1932.

1. pro byty, nikoli pro jiné místnosti nájemníků, kterým byla podle pravoplatných předpisů za poslední tři léta předepsána daň důchodová (z příjmu, důchodková) z ročního důchodu (příjmu) průměrně aspoň 75.000 Kč,

2. pro byty skládající se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné z 5 nebo více obytných místností,

3. pro živnostenské provozovny a jiné místnosti než byty, v nichž se provozuje výdělečná činnost, je-li nájemníkem akciová společnost, komanditní společnost na akcie nebo společnost s ručením omezeným,

4. pro místnosti užívané k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu, mají-li povahu velkých provozoven.

^{re}
⁽²⁾ Ustanovení odst. 1., č. 1. a 2., týkající se bytů, kterých se do dne 24. prosince 1931 (t. j. do dne vyhlášení zákona č. 210/1931) užívalo a do dne 31. prosince 1932 bude užívatí zcela nebo z části kvůkonu jakéhokoli povolání.

⁽³⁾ Počínajíc dnem 1. ledna 1933 spravují se poměry z nájemních smluv o bytech a jiných místnostech, na něž se vztahuje odst. 1., ustanoveními práva občanského.

Tato druhá změna, článkem I § 1. odst. 2. zákona č. 164/1932 výslovně v platnosti zachovaná, počne tedy působiti teprve od 1. ledna 1933. Znamená další vyloučení z ochrany a bylo by možno systematicky toto nové ustanovení zařaditi pod předpisy 31. zákona začínající slovy: „Zákon tento se nevztahuje:“ jako další odstavec.

Ovšem pokud nejde o smlouvu nájemní na určitý čas, jest ke zrušení nájemní smlouvy spadající pod toto ustanovení třeba výpovědi smluvené nebo nebyla-li smluvena, výpovědi podle platných výpovědních a stěhovacích řádů, t. j. výpovědi čtvrtletní v stěhovacím termínu (k níž svolení soudu není zapotřebí).

Nebyla-li tato výpověď dána v termínu říjnovém 1932, bylo by lze dáti výpověď nejdříve v termínu lednovém 1933 s účinností od 1. dubna 1933. Do této doby zůstanou i nájemy a místnosti tu uvedené ve skutečnosti pod posavadní ochranou, přes to, že vlastně podle slov zákona od 1. ledna 1933 jsou z ochrany vyňaty, a to i ohledně nájemného, neboť i volnost ve stanovení výše nájemného může účinkovati teprve od nejbližšího období po uvolnění ochrany následujícího. Bylo by sice možno zvýšené nájemné požadovati již od termínu lednového 1933, jestliže však nájemník na ně nepřistoupí, nebylo by lze jinak volnost v stanovení nájemného od uvolnění ochrany uplatniti, než výpovědi k termínu dubnovému 1933.

B) Změny v zákoně o ochr. náj. provedené novým zákonem č. 164/1933:

Podle čl. I. § 2 a 4 zní § 10 zákona o ochraně nájemníků (osvobození částí nájemného od daně činžovní a dávek) nyní takto:

V odst. 1 písm. e): „při ukládání daně činžovní na roky 1931 a 1932 dalších 20% základního nájemného.

V odst. 3: Ustanovení § 10 odst. 2 platí také pro vyměřování dávek vybíraných na podkladě nájemného (nájemní hodnoty) za rok 1930, 1931 a 1932.

Těmito oběma novými ustanoveními bylo pouze rozšířeno osvobození stanovené posud do r. 1931 též na rok 1932.

Podle čl. I. § 4 v § 29 zákona o ochraně nájemníků (soudní kolky a poplatky) nahrazena citace vyhlášky min. fin. ze „dne 22/3 1922 Sb. z. a n.“ uvedením nové vyhlášky mezitím vydané o soudních kolcích a poplatcích ze „dne 9. září 1931 č. 151 Sb. z. a n.“

Po připojení těchto změn a dodatků v §§ 9, 10, 29 a ev. 31 podává text zákona o ochraně nájemníků otištěný ve vydání *Ochrana nájemníků z roku 1931* (jak řečeno soukromě upravený), pro praxi celkové znění zákona na ochranu nájemníků nyní do 31. března 1933 platné.

Ke znění ostatních ustanovení zákona ze dne 26/11 1030 č. 166 Sb. z. a n. (otištěnému v téměř vydání str. 245 a n.) jest ještě uvést, že novým zákonem č. 164/1932 bylo ustanovení čl. I. § 6 zákona čís. 166/1930 o obmezení obecních přírážek k dani činžovní nejvýše na 200% článkem I. § 3 rozšířeno též pro rok 1933.

Konečně byly článkem IV. zákona čís. 164/1932 prodlouženy tyto lhůty stanovené zákonem o stavebním ruchu ze dne 10. dubna 1930 č. 45 Sb. z. a n.:

1. pro vyvlastnění pozemků podle hlavy první (o opatření stavenišť) do 31. března 1933,

2. pro udělování podpory podle hlavy páté (o podpoře stavebního ruchu) na stavby začaté do 31. prosince 1933,

3. v §§ 52 a 57 (o daňových a poplatkových úlevách pro domy s malými byty) do konce roku 1934.

4. v § 56 odst. 3 (o úlevách při převodech staveb se zárukou státního bytového fondu) do 31. prosince 1933,

5. účinnost hlavy druhé (o rozhodcích soudech) a hlavy sedmé (o změně, dočasné a dílčí bezúčinnosti stavebních řádů a statutů) do 31. prosince 1934.

Pokud jde o nynější zákonný stav ochrany nájemníků, možno stručně říci, že odněti ochrany místnostem a nájemníkům v § 4 zákona č. 210/1931 jmenovaným od 1. ledna 1933 jest jediná změna, jež za platnosti nového zákona v době do 31. března 1933 v ochraně pro účastníky nastává. I tato změna, jak naznačeno, pro dobu do 31./3. 1933 ve skutečnosti projevuje se vlastně od 1./1. 1933 pouze v možnosti výpovědi bez soudního svolení.

Jinak zůstává stav posavadní, jak ohledně důvodů výpovědních se soudním svolením tak i ohledně přípustnosti zvýšení nájemného, úplně beze změny.

Nájemné zůstává totéž jako posud, nové zvýšení jest přípustno jen za podmínek stanovených již v zákonech dřívějších. Pokud nájemné bylo již na výši přípustnou zvýšeno, nájemné se nemění.

Změny v nájemném mohou nastati tam, kde jde o nájemníky s vyšším poplatným příjmem od Kč 45.000.—, Kč 60.000.— (při bytech) nebo se zvláštní dani výdělkovou z ryzího výtěžku přes 250.000 Kč

(při provozovnách), u nichž již podle posavadního stavu bylo přípustno *mimořádné zvýšení* nájemného o 190 až 350%. (§ 9 odst. 4 zákona o ochr. náj.)

Ovšem *snížení nájemného*, podle těchto předpisů již *zvýšeného*, za *platnosti nového zákona* do 31./3. 1933 *nemůže se vůbec projevit*, ani když z jakýchkoli příčin příjem chráněného nájemníka klesne pod uvedenou hranici, neboť podle § 22 odst. 3 platného zákona o ochr. náj. může soud upravit nájemné *na nižší míru* přípustnou pro nájemníky s důchodem nižším teprve na základě *pozdějšího* předpisu daňového znějícího na důchod nižší. Snížení příjmu může se projevit teprve v daňovém předpisu na *rok příští* a tak musí zejména i veřejní zaměstnanci, jimž bylo nájemné podle § 9 odst. 4 mimořádně zvýšeno na základě posledního daňového předpisu z důchodu vyššího, platit toto mimořádné zvýšení i z příjmů následkem připravovaného snížení platit pod uvedenou hranici od 1. ledna 1933 snížených.

Stejně jest tomu ovšem též u všech ostatních poplatníků s příjmy za nynějších poměrů redukovanými, jichž poplatný příjem klesl pod uvedenou hranici z příčin jakýchkoli, na př. i následkem pensionování a pod.

Tyto nesrovnalosti přináší s sebou systém nestejněnoměrného obmezování ochrany, jimž nestejnosti v ochraně na obě strany, jak u nájemníků posud chráněných, tak i pro majitele starých domů, v praxi nutně stále se rozmnožují, (Srv. Ochrana 1931 str. 17 a 222)

III.

Rozhodnutí

nejvyššího soudu v Brně,

krajského soudu civilního v Praze, krajského soudu v Plzni (jako soudů rekursních)

a nejvyššího správního soudu v Praze.

Rozhodnutí, citovaná podle zkratk pramenů uvedených na str. 5 jsou seřaděna podle §§ jednotlivých zákonů, týkajících se bytové péče.

Znění těchto zákonů jest otištěno ve vydání Ochrana nájemníků 1931.

Poznámka. Mariginální poukazy vlevo nahoře nad jednotlivými rozhodnutími odkazují na obdobná rozhodnutí otištěná pod uvedeným číslem a na uvedené straně Ochrany nájemníků, vydání 1931.

Rozhodnutí v dodatku otištěná jsou pro tuto souvislost číslována postupně po číslech rozhodnutí otištěných ve vydání Ochrana nájemníků 1931, počínajíc následujícím číslem 583.

A)

Zákon o ochraně nájemníků

ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n.

ve znění

zákona ze dne 27. října 1932 č. 164 Sb. z. a n.

Text zákona otištěn ve vydání *Ochrana 1931*, str. 250 a n. — opravy a doplněk dle stavu od 1. listopadu 1932 na zvláštní vložce na konci knížky.

§ 1 odst. 1

Nájemní smlouva.

Č. 1, 2, str. 27

Nájem či pacht

583. Nejde o nájem divadelních místností, pro něž by platily zákazy § 20 zák. na ochranu nájemců, nýbrž o pacht divadelního podniku, bylo-li za denní peněžní úplatu přenecháno spolouzívání zařízeného divadelního sálu s nutnými vedlejšími místnostmi a se vším inventářem k pořádání divadelních představení. (Zákon vymezuje rozdíl mezi nájmem a pachtem podle toho, zda lze věci užívati, aniž se dále obdělává, či zda jí může býti používáno jen s vynaložením péle a námahy, tedy, zda jde o pouhé užívání věci tak, jak jest, či o pobírání užitků, které pachtovaná věc poskytuje a které ovšem vyžadují pachtýřova přičinění. Mnohdy obtížnou a také v literatuře spornou otázku, kdy jde o nájem a kdy o pacht, lze rozřešiti jen podle jednotlivosti případu. — Jde o jedinou smlouvu, jež musí po právní stránce býti posuzována jako celek, při němž hlavní věc dává ráz celému smluvnímu poměru — § 1091 posl. věta obč. zák. S tohoto hlediska jde o smlouvu pachtovní podle § 1091 obč. zák., pro niž předpis § 20 zák. o ochr. náj. neplatí) Roz. 19./10 1931 Sb. č. 11102.

Č. 22, str. 32

Fuse akciových společností. — Přechod o nájemních práv.

584. Přesla-li při fusí akciových společností (podle výpisu z obchodního rejstříku v soulase s protokolem o valné hromadě) na novou společnost veškerá práva a veškeré závazky zaniknuvší spo-

lečnosti, přešlo na novou společnost i její nájemní právo. (Žaloba o vyklizení prvním soudem zamítnuta, odvolací soud žalobě vyhověl s poukazem na roz. Sb. č. 10022. Nejvyšší soud obnovil rozsudek soudu prvé stolice — žalované společnosti přísluší nájemní právo zaniknuvší právnické osoby, která sice zanikla jako samostatná právnická osoba, jest však hospodářsky v nově vzniklé právnické osobě obsažena, pročež zůstanou všechna práva obou spojených právnických osob zachována nově zřízené právnické osobě, zejména i právo nájemní, aniž bylo k jeho výkonu stranou žalovanou třeba svolení pronajímatele — žalobců. Pozn. S poukazem odvolacího soudu na roz. Sb. č. 10022 nejvyšší soud se tu výslovně nezabývá) Roz. 17./9. 1931 Sb. č. 10986, Věst. č. 1003, Jur. Ztg. č. 1301.

Pronajímatel.

Č. 39, str. 36
43, " 43Nedělitelnost nájemní smlouvy —
Nájmy v domech nezletilců.

585. Je-li nájemní smlouva neplatná ohledně jednoho pronajímatele, nemůže obstáti ani co do ostatních pronajímatelů (Nájemní smlouva je nedělitelná) — K neobvyklým pronájmům nemovitosti nezletilce potřebuje otec svolení opatrovníckého soudu případ k případu, k obvyklým nájímům aspoň svolení všeobecného. Různými úkony opatrovníckého soudu (schvalováním opatrovníckých účtů, soubhlasem s žádostí o svolení k výpovědi) nebyl nahrazen souhlas opatrovníckého soudu k uzavření nájemní smlouvy (§ 863 obč. z. — Za nezletilostí žalobců, majitelů domu, uzavřel r. 1924 jejich otec nájemní smlouvu s žalovaným na 10 let, nevyžádav si opatrovnícké schválení. Žalobě majitelů domu, z nichž jeden v čase podání žaloby byl ještě nezletilý, o vyklizení, ježto žalovaný pro neplatnost nájemní smlouvy pro nedostatek soudního schválení obývá byt bez právního důvodu — vyhověno. Otec jako správce majetku nezletilých dětí — (§ 150, 175 obč. z.) potřebuje schválení opatrovníckého soudu ke všem jednáním větší důležitosti (§ 233, 232 obč. z.) Za taková zákon sám považuje i všechny pronájmy, neboť ustanovuje v § 189 nesp. říz., doplňujícím předpis § 233 obč. z., že k pronájmům na obyčejnou výpověď může soud dáti poručníkoví všeobecné svolení. Svolení v tomto případě ani speciální ani všeobecné soudem dáno nebylo, proto byla smlouva od počátku neplatná. Roz. 22./9. 1931 Sb. č. 11028.

Požívatel bytu.

586. Svolil-li oprávněný ze služebnosti bytu k tomu, by místností k užívání mu vyhrazené a podléhající ochraně nájemců vlastník nemovitosti pronajal, nemůže se domáhati na vlastníku nemovitosti odevzdání místností do užívání, platil-li dosud podmínky

pro trvání nájemného poměru, za nichž oprávněný svolil ke sjednání nájemního poměru (Zalobkyně svolil r. 1925 za platnosti ochrany nájemců k tomu, by vlastníci nemovitostí pronajali místnosti jí k užívání vyhrazené, musila si být vědoma, že žalovaní za trvání ochrany nájemců nebudou s to, by sjednaný nájemní poměr volně zrušili. Ze tu je důvod k výpovědi podle zákona o ochr. náj., nemůže právem tvrdit ani žalobkyně. — Vývody, že odhysující výrokem byl zjednan důvod svolení k výpovědi, pohybují se v bludném kruhu. . .) Roz. 29./10. 1931 Sb. č. 11112. Č. 60 a 61, str. 48 (změna)

Soudní ochrana nájemce proti třetím osobám.

587. *Nájemce (pachtýř) může hájiti své nájemní (pachtovní) právo petitori žalobou jen proti pronajímateli (propachtovateli), nikoli však proti třetímu, jenž mu zadržuje najatou (propachtovanou) věc nebo ho jiným způsobem ruší v nájemním (pachtovním) užívání.* Plen. usn. z 17./5. 1932 Pres 1695/31. Věst. č. 1052, Právník 1932 str. 374, Jur. Žig. č. 1457. Sb. č. 11674.

Pozn. Nejvyšší soud tímto plenárním usnesením rozhodl se pro dřívější praxi Sb. č. 1557, 2516, 4804, 6482, kterou opustil v roz. Sb. č. 9076, 9403, 9653 (citovaných Ochrana nájemníků, vyd. 1931 pod č. 60 a 61 na str. 48) a posledně ještě Sb. č. 11032.

Č. 107, str. 83 Prodej domu — trvání nájemní smlouvy, rozšíření nájemních práv.

588. *Zcizením věci nezaniká již nájemní poměr a nabyvatel věci má podle ustanovení § 1120 obč. z. jen možnost nájem vypovědět. Neučini-li tak, nájem trvá dále a jest nerozhodno, zdali právo nájemní bylo do knihy pozemkové vloženo či zdali kupující smlouvou s prodávajícím převzal závazek ve smlouvou nájemní vstoupiti; jest dokonce nerozhodno, zdali kupec věci o nájmu věděl nebo prodávajícím byl snad ohledně něho dokonce uveden v omyl. — Poměru zájemnímu není na závadu, nesjednaly-li strany určitou dobu nájemní, neboť smlouva nájemní jest po zákonu možnou, třeba trvání její nebylo určeno, jak to jde z ustanovení § 1116 obč. z., který jí výslovně předpokládá a stanoví, že zrušení její lze přivoditi výpovědí. —*

Jestliže nájemník se svolením pronajímatele si postavil na najaté části dvora kůlnu (pro vozy), sluší toto ujednání podle § 914 obč. z. vykládati podle obvyčeje poctivého obchodu, že kůlnu může mít na najatém místě postavenou tak dlouho, pokud bude mítí předmětné místo najato, a nikoli jen do odvolání daného svolení, nebylo-li jinak výslovně ujednáno. Ve svolení postaviti kůlnu jest spatřovati rozšíření nájemních práv i na právo mítí na najatém místě postavenou kůlnu. Kr. Co III 152/31. Roz. 29./4. 1932 Rv I 401/32 (v úřední sbírce neuveřejněno).

Spoluvlastnictví.

Č. 125, 126, str. 94

Zrušení spoluvlastnictví

589. *Prodej společné nemovitosti jest nevčasný (§ 830), dokud objektivní překážky povahy pomíjející (srv. Sb. č. 101, 1438, 2960, 3926, 4553, 5764, 7391, 7654). I újmou ostatních spoluvlastníků jest jen újma pomíjející, v dozrlné době odstranitelná a rázu objektivního. Prodeji není na závadu, že spoluvlastník pozbuđe bytu a za bytové tísně nebude s to, by si opatřil nový byt. Žalobě o zrušení spoluvlastnictví vyhověno.)* Roz. 17./2. 1931 Sb. č. 10550.

590. *Pokud není poživací právo na spoluvlastnickém podílu na závadu zrušení spoluvlastnictví. — Zrušení spoluvlastnictví nevadí fideikomisární substituce na spoluvlastnickém podílu. Předmětem sporu o zrušení spoluvlastnictví není otázka, co jest příslušenstvím společné nemovitosti. — Likvidace firmy nemůže odvodniti nevčasnost prodeje nemovitosti, jež nepatří ani firmě ani jejím společníkům. — Zrušení spoluvlastnictví k textilní továrně není na závadu, že jest v textil. oboru krise.* Roz. 17./4. 1031 Sb. č. 10699.

Naturální byt — za úplatu,

591. *Obdržel-li horních byt, jenž byl zřízen při podniku pro jeho zaměstnance, jen jako činný zaměstnanec a nebyla-li s ním uzavřena nájemní smlouva, šlo o byt naturální, jimž jest byt, jež ponechává zaměstnavatel svému zaměstnanci po dobu trvání služebního poměru za úplatu na účet mzdy. Hlasejmo, že zaměstnanec platil za poskytování bytu určitou úplatu, byla li úplata placena na účet mzdy. (Sb. č. 4840, 6560) — Naturální byt nepozbyl této své povahy ani tím, že po skončení služebního poměru byl v něm zaměstnanec nějaký čas prozatímně ponechán na určitou dobu, nebyla-li uzavřena nájemní smlouva. (Sb. č. 6560) — Nebyl-li uživatel bytu v době, kdy byla podána žaloba o jeho vyklizení, ve službách majitele domu, nýbrž byl provisionistou, nebylo k vyklizení jeho třeba souhlasu dobročinné komise ve smyslu zákona z 25./2. 1920 č. 144 a nař. z 13./7. 1920 č. 434 Sb. z. a n. (Že právní poměry naturálních bytů nebyly zasazeny zákony o ochr. náj., vyslovil nejvyšší soud již v roz. Sb. č. 6560 a neuchýlil se od názoru toho ani v pozdějších rozhodnutích) Roz. 21./1. 1932 Sb. č. 11344. — Srv. též roz. Sb. č. 10897.*

Soudní výpověď.

Č. 188, str. 129 (změna)

Lháta k námítkám. — Konec.

592. *Pro lhůtu k námítkám proti výpovědi z nájmu nebo z pachtu platí předpisy §§ 125 a 126 c. ř. s. a § 89 zák. o soudní organizaci (Dny, po něž bylo podání na poště, do lhůty k námítkám*

se nezapočítávají — jde o lhůty práva *formálního*, stanovené soudním řádem, nikoli o lhůty práva *hmotného*) Plen. usn. 21./5. 1931 Sb. č. 10807, Právník 1931, str. 415, Jur. Ztg. č. 1245.

Dříve jinak Sb. č. 8074, 8726 (pod č. 188 na str. 129) *stejně* Sb. č. 9039.

Č. 250 a) str. 143 (změna) **Zájemné popsání vnesených svršků.**

593. **Zákonné zástavní právo pronajímatelovo** (§ 1101 obč. z.) nemá přednost před zástavními právy, jichž bylo nabyto *dříve než svršky byly vneseny* do najatých místností (zástavní právo pronajímatelovo dle § 1101 obč. z. vzniká ovšem již vnesením svršků, nikoli teprve podáním žaloby o nájemné nebo zájemným popsáním svršků, judikát č. 103). *Lhostejno, že pronajímatel nabyl zákonného práva zástavního bezelstně* (§ 367, 456, § 1101 obč. z. ve znění III. dílčí novely) Roz. 8./4. 1932 Sb. č. 11547, Jur. Ztg. č. 1461 —

Všeobecný důvod výpovědní podle § 1 odst. 1.

Č. 337 str. 250

594. O jiném důvodu všeobecném ve smyslu § 1, odst. 1 dle ustálené judikatury nelze mluvit tam, kde uplatněný důvod výpovědní spadá skutkově pod některý z důvodů v § 1, odst. 2 pod č. 1—20 výslovně uvedených, nýbrž dlužno jej posuzovati se stanoviska dotyčného speciálního ustanovení. Tento „jiný“ důvod musí být již v *návruhu* skutkově konkrétně *turzen* (§ 4 odst. 1.) Zem. 20./11. 31 — 702.

Č. 340 str. 251

Úředně nařízené vyklizení bytu.

595. *Všeobecným důvodem* výpovědním dle § 1, odst. 1 mohou být jen takové okolnosti, které se svým významem a svými účinky aspoň rovnají takovým skutečnostem, jež zákon uvádí příkladem mezi výpovědními důvody v odst. 2. Uplatňuje-li se jako výpovědní důvod, že *výměrem magistrátu* bylo vysloveno, nebude-li místnost vypovidaným obývaná (jako k obývaní nezpůsobilá) vypovidaným a majitelem domu vyklizena, dá jí *magistrát vyklidit z úřední moci* exekučně, nestihá majitele domu žádná újma ani trest, ani úředně jim není jimi hrozeno, kdyby majitelé domu sami nemohli způsobiti vyklizení místností, splnění příkazu vynutí si magistrát sám: exekucí. (Svolení k výpovědi *odepřeno*, tu i z toho důvodu, že výměr magistrátu se stal *pravoplatným* 3./2., návrh na svolení k výpovědi byl podán již 30./1., tedy předčasně, pokud jde o důvod všeobecný. Nedostatek takový nemůže být napraven teprve za výpovědního řízení — důvod č. 6 dán není) Zem. 12./12. 31 — 820. *Pozn.* Ovšem útraty exekučního vyklizení z úřední moci nařízeného mohou stihnouti po případě asi i majitele domu. *Jinak* v obdoňám případech též soud č. 340 str. 251. Srv. též č. 84 str. 60.

Potřeba bytu pro domovníka.

596. Jestliže práce v domě vypovídající strany, jež jinak vykonávají domovníci, obstarávali již od r. 1924 *střídavě nájemníci*, není důležitý důvod k použití bytu vypovidaného nájemníka pro domovníka dle § 1 odst. 1 osvědčen, zejména ani tvrzením v řízení nikterak nedoloženým, že by vypovídající pro své stáří domovníka nutně potřebovala k úkonům *správy domu*. Kr. 25./4. 32 — 233.

§ 1 odst. 2

Zvláštní důvody výpovědní

§ 1 odst. 2 č. 1

Nezaplacení nájemného

Č. 359 str. 258

Placení složenkou poštovní spořitelny.

597. Bylo-li složenkou poštovního šekového úřadu, *předanou věřitelem dlužníku za účelem placení*, placeno na účet plnomocníka ku přijetí placení pro věřitele, *zanikl dluh placením*, třebas poštovní šekový úřad peníze plnomocníku neodvedl (§ 1424, 1017, 1412 obč. z., Sb. č. 3979, 7700) Roz. 12./2. 1931 Sb. č. 10517.

Č. 360 str. 258

Nájemné — útraty sporu.

598. *Zaslala-li* vypovidaná strana pronajímateli částku na nájemném na čtvrtletí připadající v tom zřejmém úmyslu, zaplatiti jí nájemné na *běžné čtvrtletí* (pro jeho nezaplacení byl učiněn návrh na svolení k výpovědi), *nelze* vyvozovati z toho, že pronajímatel vyúčtoval částku tu na *náklady sporu* a jiné *útraty* z dřívějších sporů, že nájemné není zaplaceno (Výpověď vzhledem k ustanovení § 4 odst. 3 *nepřipuštěna* — § 1415 obč. z.) Zem. 17./11. 31 — 705 — Srv. dále též č. 635.

Č. 361 str. 258

Složení nájemného k soudu během soudního řízení.

599. *Zaslal-li* vypovidaný před skončením jednání o návrhu na svolení k výpovědi poštou částku na nájemné, o kterou byl před podáním návrhu pronajímatelem *upominán* a když pronajímatel jí *odepřel* přijmouti, *složil ji pro něho k soudu*, stalo se dle § 1425 obč. z. *zaplacení* před skončením jednání. (Svolení k výpovědi dle § 4 odst. 3 *odepřeno*, jinak důležitého důvodu pro svolení k výpovědi nebylo.) Kr. 4./4. 32 — 174.

§ 1 odst. 2 č. 2

Odsouzení pro trestný čin.

600. Podmínkou svolení k výpovědi dle č. 2 jest *jině, že* v době podání návrhu na svolení k výpovědi byl vypovidaný *pravoplatně odsouzen pro zlé nakládání; nerozhoduje*, zdali odsouzení

je *podmínečné* či *nepodmínečné* (zákon o ochr. náj. v tom směru rozdílů nečiní) a z jakého motivu vypovídající podal na vypovídaného trestní obžalobu (aby si zjednal důvod výpovědní.) Soudu rozhodujícímu o svolení k výpovědi nepřisluší zkoumati, zdali šlo skutečně o zlé nakládání, nýbrž *jen* zdali *pro zlé nakládání* vypovídán byl *odsouzen*. Zem 4./12. 31 — 785.

„Zlé nakládání“
(Slovensko)

601. Přečin dle § 20 zák. čl. XII. z r. 1914, který se sice stihá z *úřední moci*, avšak *jen* na základě *soukromého návrhu* a proto v konečném výsledku ani do kategorie činů stíhaných z úřední moci nepatří, *nemůže* být pokládán za takový, který vyčerpává *zlé nakládání*, neboť způsob, kterým byl spáchán, není nápadně hrubý, čemu dal trestní soud výraz tím, že použil § 92 tr. z. a povolil *podmínečný odklad výkonu trestu*. Návrh na svolení k výpovědi z důvodu č. 2 zamítnut. Kr. s. Košice 19./4. 1932 R III 40/32.

§ 1 odst. 2 č. 4, 7

Dva byty.

Výpověď z „jiného“ bytu.
602. Dostala-li vypovídáná strana od pronajímatele jiného bytu *výpověď přede dnem*, kdy byl podán návrh na svolení k výpovědi z důvodu č. 4 a 7, pak *nelze* tvrdit, že *měla* být ve smyslu § 1 odst. 2 č. 4, 7 zák. o ochr. náj. Zem 27./3. 31 — 715.

§ 1 odst. 2 č. 6

Hrubé porušování pořádku v domě.

Pojem.
603. Za hrubé porušování pořádku lze pokládati toliko takové, jež *znemožňuje, stěžuje* nebo *ztrpčuje* druhým obyvatelům *bydlení v domě*. *Praní a sušení prádla v bytě* (bez uvedených účinků) neuznáno ani za důvod č. 6 ani za důvod dle § 3. (Značné poškození bytu nebylo ani tvrzeno) Zem 21./11. 31 — 704.

Radio.
604. Zřízení a používání *radia s amplionem*, pokud se tak děje *v hodinách povolených*, *nemůže* tvořit důvod výpovědní dle č. 6, neboť *nelze* z toho dovozovati, že by tím pořádek v domě byl rušen. Pokud ovšem se tak děje *po této době*, jmenovitě v *hodinách večerních* t. j. po 22. hod. večer, tu ovšem, dalo-li by se tak *soustavně* a *opětovně po napomenutí*, *mohlo* by v tom hrubé porušování pořádku v domě býti spatřováno. Zem 15./12. 31 — 802.

Domovní klíč.
605. Používání *domovního klíče bez povolení* *nelze* kvalifikovati jako hrubé porušování pořádku v domě, neboť se tím ostatním obyvatelům pobyt v domě neztrpčuje. Zem 11./12. 31 — 769.

Nečistota v bytě. — Hmyz.

606. Znečištění bytu *štěnicemi*, pokud jim jsou *obtěžováni spolunájemníci* v domě, *zakládá* výpovědní důvod č. 6, jak judikaturou *všeobecně* je uznáno. Okolnost, zdali i v *jiných* bytech jsou štěnice a zdali jich tam je i více, je *úplně nerozhodnou*, neboť *nelze* pronajímateli předpisovati, *komu* z nájemníků *chce* dáti výpověď a komu nikoli. (Stačí, jeli z výpovědi osob přezvědých zjištěno, že štěnice vylézají z bytu strany vypovídáné, takže není nečistota zjištěná obmezena na byt tento — *místního ohledání* není třeba.) Zem 25./2. 31 — 744.

Vyzvání k nápravě.

607. Dle ustanovení § 4. odst. 1. zák. o ochr. náj. nutno důvod zamýšlené výpovědi uvést a nabídnouti jako osvědčení již *v návrhu*. Tento předpis jest vykládati v ten smysl, že v návrhu jest nutno uvést a v šetření o návrhu prováděném dle § 4. odst. 2. osvědčiti *všechny skatkové okolnosti*, jež zákon stanoví jako *náležitosti* výpovědního důvodu v návrhu uplatňovaného, tudíž při důvodu § 1. odst. 2. č. 6. *nejen* počínání vypovídáné strany, zakládající opětovně hrubé porušování pořádku v domě, nýbrž i tu okolnost, že vypovídáná strana *byla vyzvána*, aby *výtýkanou závadou* odstranila a že *přes* to možné nápravy nezjednala. — *Nestačí* proto *pouhé poséchné napomenutí* k zjednání nápravy a tím méně vyzvání, aby vypovídáná strana upustila od počínání *zcela jiného*, než které v návrhu jako opětovně hrubé porušování pořádku jest uplatňováno. Kr 11./3. 32 — 128.

Možná náprava.

Duševní choroba v rodině nájemníka.
608. Vychází-li z prokázaných skutečností, že *duševní choroba* manželky vypovídáného (zřízení státních drah) *nevýžaduje* uzavření v *ústavě* a že vypovídáný *jednak* má *skrovný příjem*, *jednak* je službou vázán mimo byt, *nelze* nahlédnouti, jakým způsobem má zaříditi, aby se jeho manželka nalezala stále pod dozorem, když pak vypovídáný nemá možnosti dáti svou manželku pod dozor, pak je *nerozhodno*, že ji *nechává bez dozoru*. (Neuznán důvod výpovědi č. 6 ani všeobecný důvod § 1 odst. 1 — neboť jest již *ustálenou zásadou* v judikatuře, že *nelze* spatřovati všeobecný důvod výpovědní v takové skutkové podstatě, již zákon výčetmo uznává za zvláštní důvod výpovědní, tím méně v takovém souboru skutečností, jimž se nedostává některé z výslovně předepsaných *náležitostí*.) Zem 16./12. 31 — 821.

Možná náprava.

609. Zákon v § 1 odst. 2 č. 6 *chrání* sice vypovídající stranu proti *rušivému počínání* nájemníků v domě, avšak na druhé straně *ukládá* opět pronajímateli *snášeti nepřijemnosti* z bydlení *chráně-*

ných nájemníků v domě *potud*, pokud odstranění jejich příčiny v daných poměrech jest pro nájemníka objektivně nebo subjektivně nemožné, ať již z příčin hospodářských nebo jiných. (Výpověď z důvodu č. 6 pro výstupy, k nimž zavdala příčinu dcera vypovídaných, jež byla dvakrát v ústavu pro choromyslné a propuštěna ve stavu pouze zlepšeném — *nepřipuštěna*. Nemůže-li choromyslná dcera vypovídaných býti umístěna v ústavu pro choromyslné, k čemuž, jak též ze sdělení policejního ředitelství jest souditi, z důvodů veřejných není dle stavu a chování dcery vypovídaných příčiny a nemůže-li vypovídaný ve svých poměrech jako dělník umístiti ji ani v soukromém ústavu léčebném, nelze nahlížeti, jaké opatření ve své domácnosti a v domě při svém zaměstnání by měl a mohl učiniti, aby s úspěchem zabránil hádkám a výtržnostem, k nimž, jak zjištěno, i jiné osoby v domě bydlící, na něž vypovídaný vůbec přímého vlivu mítí nemohou, z největší části podnět zavdávají. Pokud i spoluvypovídaná se snaží svoji dceru domlouvat, snad i hlučnější, ke klidu přivésti, nelze ani v tom podle povahy tohoto jednání shledávati opětne hrubé porušování pořádku v domě ve smyslu § 1 odst. 2 č. 6 zák. o ochr. náj., neděje-li se tak nad nutnou potřebu, což opět není ani uplatňováno, tím méně osvědčeno.) Kr 9./3. 32 — 417.

Možnost nápravy — nečistota v bytě.

610. Prvý soud svolil k výpovědi z důvodu č. 6. Rekursní soud stížnosti nevyhověl. Stěžovatelka sama připouští, že byt její není úplně čistý. Že by úplně vyčištění bytu od hmyzu bylo důsledným udržováním čistoty možné, stěžovatelka rovněž nepopírá. Námitka její, že v době po napomenutí, jež se stalo r. 1930, nebylo jí možno pro krátkost času zjednatí nápravu, nemůže obstáti, neboť z výpovědi převzvedných osob jest zjištěno, že ani předešlý svůj byt v téže domě v náležitě čistotě neudržovala. Soud rekursní v souhlasu s prvním soudem za zjištěného stavu má za osvědčeno, že vypovídaná nevěnovala ani po učiněném napomenutí náležitě a zvýšené pozornosti pro udržování pořádku v domě a nepokládá ani v tom směru za potřebno, prováděti další šetření ve stížnosti navrhovaná, neboť přesného důkazu v tomto řízení § 4 zák. o ochr. náj. nevyžaduje a výsledky šetření v I. stolici provedeného k osvědčení rozhodných okolností stačí. Že nečistota v bytě, jejíž účinky rozšiřováním hmyzu zasahují i do jiných částí domu, nelze považovati za pouhou celkem bezvýznamnou nepřistojnost, nýbrž že jest v něm spatřovati opětovně hrubé porušování pořádku v domě, pokládá i rekursní soud podle obecné znalosti za samozřejmo. Kr 2./11. 31 — 444.

C. 389 str. 265

Domovní řád — ručení majitele domu.

611. Majitel domu může s nájemníky ujednatí, že si budou čistění domu obstarávati sami. (§ 1096 obč. z.) *Domovní řád*, jenž

ukládá nájemníkům tuto povinnost, jest *součástí nájemní smlouvy*. V takovém případě není majitel domu zodpovědným za to, že nepředsevzal sám čistění, pokud se týče že nezřídil k tomu účelu způsobitou třetí osobu. Není však sprostěn povinnosti k doзору nad tím, by nájemníci převzaté povinnosti skutečně a řádně plnili. Pokud splnil majitel domu tuto svou dozorčí povinnost. (Žalobce poranil se pádem na schodech v domě, jež byly před úrazem umyty podnájemnicí, ač mrzlo. Podle domovního řádu byly věci nájemníků umývány chodba a sňi. Žalobní nárok na náhrady škody uznaán proti podnájemnici co do důvodu po právu, proti majiteli domu nej. soudem neuznaán.) Roz. 27./3. 31 Sb. č. 10651. — Srv. též č. 650.

§ 1 odst. 2 č. 8

K č. 402 str. 269 *Nepřiměřeně podnájemné — Inkomodace.*

612. Soud rekursní sdílí názor prvního soudu, že podnájemné 30 Kč týdně t. j. 5 Kč denně za poskytování noclehu s ložním prádlem a ostatní smluvená plnění *podle cenových poměrů* z doby podání návrhu na svolení k výpovědi *obecně známých* i vzhledem k nájemnému poměrně nízkému, jež vypovídaná platí, nelze pokládati za nepřiměřeně vysoké (§ 13. zák. o ochr. náj.) a to ani tenkrát, když vypovídaná měla současně *více podnájemníků*, neboť větším počtem podnájemníků se zvyšuje i stupeň *inkomodace* nájemníka, stěžovatelé samými zdůrazňované, k jejímž posouzení v tomto případě zcela zřejmém provádění důkazu *znaleckého* není třeba. Svolení k výpovědi z důvodu č. 8 odepřeno. Kr. 28./3. 32 — 167.

§ 1 odst. 2 č. 9

Užitečnější stavba.

Náhradní místnosti za byt s hostincem.

613. I při *jednotné smlouvě* (o bytu a místnostech hostinských) opatření jest náhradou *pouze za byt* (zákon tu má na zřeteli jen *potřebu bytovou*, ne výdělečné činnosti.) — *Nevadí, že náhradní místnost*, znalce uznaná za dostatečnou, ano stavebně i zdravotně lepší, není dosud vybavena *kamny* (kuchyňským sporákem) a že spojena je dosud dveřmi s kuchyní, jež budou zadrženy — (náhradní byt dle § 32 podle prohlášení vlastníka je dáván s plotnou a jest jeho *povinností*, aby byt tento *před stěhováním* do něho náležitě upravil.) Zem 12./1. 32 — 797.

Prodej domu po svolení k výpovědi.

— Jiná užitečnější stavba. —

Č. 418 str. 272

Početí a pokračování ve stavbě.

614. Se stanoviska § 1 odst. 2 č. 9 zák. o ochr. náj. (č. 44/1928) jest *nerozhodno*, zdali *novostavbu provádí* vypovídací *vlastník* domu sám či někdo *jiný*, kdo uprázdněný dům *koupil*, jen když

prováděná stavba jest užitečnější a stane se včas. — Že stavba skutečně prováděná se odchyluje od stavby projektované, nemá význam, pokud jen stavba následkem odchylek od plánů, které tvořily základ pro stavební povolení a tudíž i pro svolení k výpovědi, nepozbývá povahy větší užitečnosti. Svolení k výpovědi soudem dle § 1 odst. 2 č. 9 dané není podmíněno tím, že práva projektovaná stavba bude provedena. — (Sb. č. 8322)

Větší užitečnost stavby jest posuzovati podle poměru k staré stavbě, jež byla předmětem nájmu, aniž by záleželo na tom, zdali stavba skutečně provedená jest užitečnější než neprovedená stavba projektovaná. Při tom jest přihlížeti jak k objektivnímu zlepšení stavu bytového trhu tak i k subjektivní užitečnosti nové stavby se stanoviska vypovídající strany. Pro objektivní užitečnost není rozhodno pouze hledisko bytové nouze, stačí i rozmnožení místností obchodních. Užitečnosti novostavby není na překážku, že jest postaven obchodní dům na místě domu obytného. Užitečnost jest posuzovati podle doby a poměrů, za kterých bylo dáno svolení k výpovědi. Rozhodny jsou při tom poměry vypovídající strany, i když novostavbu provádí pak někdo jiný. — Otázka větší užitečnosti stavby může býti řešena nejen v nesporném řízení výpovědním, nýbrž i jako prejudiciální otázka v řízení sporném.

Počtem stavby jest rozuměti začátek bourání starého domu. Při posouzení otázky, zdali ve stavbě bylo náležitě pokračováno, jest přihlížeti k obvyklé stavební sezóně.

Ustanovení § 1 odst. 2 č. 9 jest ustanovením zvláštním, jež předchází i při posuzování případných náhradních nároků všeobecným předpisům občanského zákona.

(Žalobce, který měl dříve ve starém domě obchod s obuví a jenž se vystěhoval na základě výpovědi proti němu dle § 1 odst. 2 č. 9 soudem připuštěné, domáhal se žalobou proti dřívějšímu vlastníku domu náhrady škody celkem 134.900 Kč. Žalobce vyklidil krám 15./9. 1930, žalovaný dne 20./10. 1930 dům prodal firmě B., která dům v listopadu 1930 zbořila a dne 15./3. 1931 započala se stavbou obchodního domu o 2 velkých obch. místnostech, s 1 dílnou a 9 obytnými místnostmi pro své zřízení. Starý dům měl 15 obytných místností a 3 místnosti obchodní, stavební plán pro novostavbu, na základě kterého soud v nesporném řízení k výpovědi svolil, obsahoval 4 obchody a 47 obytných místností. Žalobní nárok byl prvním soudem a soudem odvolacím uznán co do důvodu po právu, nejvyšší soud žalobu zamítl s odůvodněním shora uvedeným. „Ustanovení § 1 odst. 2 č. 9 nelze tak úzce vykládati a lpěti na jeho literfe, dle motivů zákona č. 275/1920, kdy toto ustanovení bylo poprvé do zákona o ochr. náj. poято — tisk č. 2666 — jest hlavním účelem tohoto ustanovení objektivní rozmnožení a podpora soukromého stavebního ruchu, je proto s to-

hoto hlediska nerozhodno, zdali užitečnější stavbu provádí dřívější vlastník starého domu, či někdo jiný.“ Z týchž důvodů též nerozhoduje, zdali nová stavba jest též, kterou vypovídající označil jako zamýšlenou užitečnější stavbu v nesporném řízení výpovědním, či rozhodli-li se pak po svolení k výpovědi pro stavbu jinou, jen když i tato jiná stavba v poměru k stavbě staré jest užitečnější v objektivním i subjektivním směru. Odpovídalo by úmyslu zákona, usnadnění soukromý ruch stavební, jestliže by vypovídající měl býti nucen pro jinou zamýšlenou stavbu znovu žádati o svolení k výpovědi dle § 1 odst. 2 č. 9 zákona. Objektivně stačí k užitečnosti nové stavby, že starý dům měl obytné plochy 304 m² a obchodních místností 105 m², celkem 409 m², kdežto stavba firmou provedená má obchodních místností 618 m² a obytné plochy 189 m², celkem 808 m², tudíž skoro dvakrát tolik. Subjektivně užitečnost stavby, jako prospěšnější pro vypovídajícího, jest dána již tím, že i stavba tak, jak firma ji provedla, je v poměru k starému domu pro majitele prospěšnější.) Roz. 2./9. 1932 R 1 17/32 Jar. Ztg. č. 1510.

§ 1 odst. 2 č. 10, 12

Nutná potřeba.

615. Nedostatek koupelny u bytu nemůže sám o sobě odůvodnití nutnou potřebu pronajímatele (svolení k výpovědi z důvodu č. 10 odepřeno.) Zem 27./11. 31 — 707.

616. V okolnosti, že vypovídající potřebuje bytu strany vypovídané pro umístění své účtárny v I. poschodí se nacházející k místnostem kancelářským v přízemí, kde se nachází též byt strany vypovídané, nelze spatřovati nutnou potřebu, jak ustanovení § 1 odst. 2 č. 12 má na mysli. Zem 2./12. 31 — 739.

Výpověď pronajímateli daná z bytu posavadního. 617. Nebylo-li v době podání návrhu na svolení k výpovědi ještě rozhodnuto o výpovědi dané pronajímateli z jeho bytu posavadního, není dán důvod výpovědní dle č. 12, neboť v době podání návrhu, dle které jest posuzovati opodstatněnost uplatněného důvodu výpovědního (§ 4), nestávala ještě tvrzená potřeba bytu pro vypovídající. Zem 21./11. 31 — 735.

Sloučení bytu uprázdněného s vlastním, použitím k jiným účelům.

618. Jedná-li se o spojení 2 bytů, k němuž je třeba úředního povolení podle zákona č. 118/1928, musí býti toto již v době podání návrhu pravoplatným a z pravidla s ním současně (ev. v dané lhůtě) předloženo, poněvadž tvoří jednu z náležitostí důvodu výpovědního (nestačí, že bylo teprve po podání návrhu na svolení k výpovědi o ně žádáno) Zem 9./12. 31 — 803. — Stejně Zem

2./12. 31 — 739: Svolení k používání bytů k jiným účelům než k bydlení (k účelům kancelářským) nebo potvrzení úřadu, že svolení takového třeba není.

§ 1 odst. 2 č. 15

Domek nejvýše o 2 bytech.

619. S hlediska č. 15 jest posuzovati objekt najatý jako domek ve smyslu tohoto ustanovení vždy jen podle počtu dvou bytů, zdali lze objekt jinak pokládati za dům či domek, jest tu nerozhodno. Zem 21./11. 31 — 718.

620. O počtu bytů ve smyslu ustanovení č. 15 rozhoduje, jak je v judikatuře všeobecně uznáváno, jedině *stavební plán* a nikoli skutečný stav užívání. Zem 25./11. 31 — 747.

Spoluvlastník domku.

621. Zákon sice mluví v č. 15 o vlastníkovi domku, ale podle ustálené praxe je *spoluvlastník* na roveň postaven tu vlastníku, neboť jinak by při rozdělení vlastnictví k domku tento důvod vůbec pozbyl ceny. Zem 25./11 31 — 747.

Nastěhování se do bytu v domku.

622. Ze znění zákona jest patrné, že vůle vlastníka domu „nastěhovati se na trvalo do bytu ve svém domku“ musí se týkati právě *bytu*, z něhož se dává *výpověď*. Prohlašuje-li spoluvypovídací, že se chce nastěhovati do bytu, jež obývá *druhý spoluvlastník*, který opět se má nastěhovati do bytu vypovídaného, není splněn zákonný předpoklad, že výpovědi se má uprázdniti byt pro vlastníka, který v domě posud *nebydlí* — výpověď rekursním soudem nepřipustěna. Zem 5./12. 31 — 746. — Pozn. Zdá se ovšem, že ustanovení zákona v tom směru by bylo vyhověno, jestliže by spoluvypovídací prohlásila, že se chce nastěhovati do bytu *vypovídaného*, do 4 neděl po uprázdnění bytu tak učinila (§ 1 odst. 3) a teprve pak s druhým spoluvlastníkem v domku již bydlícím byty si vyměnila.

§ 1 odst. 2 č. 17

„Má-li nájemník dům v obci.“

623. Je-li *vypovídaný* pouze *spoluvlastníkem* domu (k 1/3), není splněna náležitost výpovědního důvodu č. 17, že *vypovídaný má v obci dům*. Poukaz na běžný výklad, dle něhož důvod výpovědní dle § 1 odst. 3 č. 10, 12, 13 a pod. uznávají se i pro spoluvlastníky domu jako stranu *vypovídací*, nedopadá na ustanovení č. 17, neboť v případech uvedených jde o aktivní legitimaci spoluvlastníka k výpovědi jako *pronajímatele* (§ 1 odst. 1), jímž jest důsledkem neděleného spoluvlastnictví k celé věci na straně *vypovídací každý* ze spoluvlastníků. Kr 11./3. 32 — 129.

Č. 457 a 458 str. 285

Byt nepodléhající ochraně.

624. S hlediska § 1 odst. 2 č. 17 (zák. č. 44/1928) *nezáleží* na tom, *zda nájemník může s domem nebo s bytem disponovati* čili nic. (Zákon v tom směru nerozeznává. *Účelem zákona je*, by nájemník, který sám má dům, nebo našel prostředky k jeho zbudování nebo k jeho nabytí, tedy je zámožnější, nevyužítkoval ochrany a bytové nouze ve svůj prospěch tím způsobem, že těžší z vlastního domu pronájmem a sám využívá ochrany k lacinému bydlení. Takový nájemník, který domu nabude a *zbaví se* dobrovolně *disposičního práva* nad bytem, *nezaslouhuje* ochrany, ježto *připustěním* jejím i pro takové případy byla by otevřena cesta k *obcházění zákona* a rozšíření ochrany na osoby, které jí *nezaslouhují* a kterým ji zákon ani dáti nechtěl. Pronajímateli nelze ukládati ještě *brěmě důkazní*, že se jeho nájemník zbavil možnosti disponovati s bytem, by zákon obešel. Sám zákon takový důkaz na pronajímateli nezádá, nýbrž *jen* důkaz o tom, že nájemník má dům v téže obci, v němž je byt, nepoživající ochrany. [Pozn. Ovšem v tomto rozhodnutí zároveň se uvádí, že odvolací soud zjistil, že inž. K. žalovaným přes to, že mu přenechal disposiční právo se svým domem, může uvolnit byt v jejich domě, takže záleží jen na nich, by to chtěli a nevyužívali ochrany nájemnické bez potřeby.] — V tomto případě pronajímatelé dali nájemcům soudní výpověď z bytu v domě, podléhajícímu zákonu na ochr. náj., odvolávající se na to, že žalovaní mají dům, nepodléhající ochraně nájemců dle § 1 odst. 2 č. 17. K námitkám žalovaných první soud výpověď zrušil, ježto má disposiční právo nad domem třetí osoba. Odvol. soud ponechal výpověď v platnosti, nejev. soud nevyhověl dovolání) Roz. 22./5. 1931 Sb. č. 10815.

§ 1 odst. 2 č. 20

Nedostatek vlastního bytu. — Vlastní byt.

625. Vlastním bytem ve smyslu č. 20 jest rozuměti byt *ve vlastním domě* pronajímatele (nebo jeho dítěte) — zejména když v úvodní větě č. 20 zákonodárce uvedl „*jehož vlastníkem* nabyt“ a z ostatního ustanovení téhož č. 20 nplyne, že *přídavným* jménem „*vlastní*“ jako bližším určením miněného právního pojmu chtěl se zákonodárce odchýliti od právního významu téhož *přídavného* jména Kr 15./10. 31 — 337. — *Stejně* Kr 20./1. 32 — 37: Otázkou dostatečnosti bytu vypovídací stranou dosud v *nájm*u obývaného při důvodu č. 20 netřeba se zabývati, neboť nejde o byt „*vlastní*“ t. j. o byt ve vlastním domě.

Dostatečný byt vlastní.

626. Přes to, že vl. nař. č. 103/1930 podmínky dostatečnosti bytu pro ustanovení § 1 odst. 2 č. 20 zák. o ochr. náj. výslovně nepředpisuje, jest uznati *obdobné použití* ustanovení vlád. nařízení

č. 103/1930, podávajících *autoritativní direktivu* pro praktický výklad pojmu „dostatečnosti“ bytu pro obor zákona o ochr. náj. za vhodné a účelné i pro ustanovení § 1 odst. 2 č. 20 téhož zákona (§ 6, 7 obč. z.) a to tím spíše, poněvadž vl. nař. č. 103/1930 bylo vydáno před stanovením výpovědního důvodu č. 20 jako nového předpisu v zákoně č. 166/1930 a proto nemohlo v cit. vládn. nař. k němu ještě ani výslovně býti přiblíženo. Kr 22./1. 32 — 37.

Byt nechráněný ve svém domě.

627. Jak z důvodové zprávy k nově utvořenému důvodu výpovědnímu č. 20 (Tisk 786) zřejmě vysvítá, zákonodárci nečinili žádného rozdílu mezi rčením „*má-li* pronajímatel v domě byt zák. konu o ochr. náj. nepodléhající“, od rčení „*je-li* v domě . . . nepodléhající“, neboť jednou použito bylo ve zprávě té slovo „*má-li*“ a pak hned na to opět slovo „*je-li*“. Z toho plyne, že *rozhoduje* tu jediné skutečnost, *zda* v domě *jest* dostatečný byt jiný zákonu o ochr. náj. nepodléhající a že *je nerozhodno, zda může* pronajímatel *týž byt volně vypovědět* čili nic. Okolnost ta je rizikem pronajímatele a nelze ji naopak snad použítí v neprospěch nájemníka pod ochranou zákona stojícího. Z toho důvodu nelze také ani na nedostatečnost bytu toho usuzovati. Zem 28./11. 31 — 751. Stejně Zem 1./12. 31 — 778: Slovo „*má*“ je tu použito *ve stejném smyslu* jako slovo „*je*“ v § 1 odst. 2 č. 17. což jasně plyne z důvodové zprávy tisk 786, kde také je používáno slov „*má*“ a „*je*“ střídavě při témže důvodu výpovědním. Srv. též č. 624.

Nebezpečí hospodářské tísně nájemníka.

628. Při posuzování hospodářské situace strany vypovídané jest přihlížeti k *celkovým příjmům členů rodiny* byt v den výpovědního návrhu *obývajících*, při čemž je nerozhodno, zdali a jakou částku členové rodiny na domácnost a nájemné přispívají. *Majetkové poměry* strany *vypovídací* při důvodu č. 20, na rozdíl od důvodu č. 10, *nepřicházejí* vůbec v úvahu. Pro otázku, zdali v domě vypovídacího jest dostatečný byt nepodléhající ochraně, rozhodným je *stav*, jaký byl *v době podání výpovědního návrhu* a nikoli v době vydání usnesení, jak vyplývá z ustanovení § 4 zák. Svolení k výpovědi nepřekáží, že dostatečný byt posud chráněný *během řízení* o svolení k výpovědi vystěhováním nájemníka se uvolnil (tvrzení takové teprve ve stížnosti uvedené je ostatně *novotou*, k níž v řízení rekursním nelze bráti zřetele). Zem 18./12. 31 — 729.

Příjem manželky nájemníka.

629. Má-li vypovídaný zdanitelný roční příjem 22500 Kč, což odpovídá jeho služebnímu příjmu 1472 Kč měsíčně a příjem jeho manželky v udávané výši 5000 Kč, má vypovídaná strana možnost získati dostatečný byt jiný, aniž by příjem její byl zatížen do té

míry, že by tím uspokojení ostatních nutných potřeb strany vypovídané bylo ohroženo a tím přivoděna její hospodářská tíseň. (Výpověď povolena — dle potvrzení magistrátu z 29./12. 1931 pohybuje se nájemné z bytu o pokoji a kuchyni s přísl., na jaký strana vypovídaná dle dosavadního svého bytu má nárok, mezi 4000 Kč až 6000 Kč ročně). Zem 12./1. 32 — 748.

630. Pro výpovědní důvod č. 20 jest nerozhodno, *zdali a jak a kterého bytu* ve svém domě vypovídací *mohou* upotřebiti. Zákon v § 1 odst. 2 č. 20 neukládá vypovídacím žádnou povinnost průkazní a stanoví pouze za podmínku, že *vypovídaní* výpovědi *neb opatřením dostatečného bytu jiného neoctnou* se *v hospodářské tísní*. V tom směru má soud rekursní v souhlasě s prvním soudem *že osvědčeno* — přesného průkazu podle slovního znění zákon (§ 4 odst. 1) nežadá a podle povahy této skutkové podmínky by nebyl ani možný — že vypovídaným v jejich poměrech *výdělkových, osobních a rodinných* a při *nynejších cenových poměrech* i *nájemního bydlení* v místě nehrozí nebezpečí hospodářské tísně *z výpovědi z bytu posavadního*. Kr 22./4. 32 — 227.

Místnosti užívané pouze k účelům bytovým.

631. Dle *výslovného* ustanovení § 1 odst. 2 č. 20 lze tohoto výpovědního důvodu užití *pouze* na místnosti *užívané k účelům bytovým*, při čemž zákon *nerozeznává*, *zda-li* jde o místnosti jinak *k obývání určené, k jakým jiným účelům* než bytovým vypovídaný a *kolik* místností *najatých užívá* a *zdali* již dle smlouvy byly *k jinakému užívání* najaty. Rozhodný jest *jedině skutkový stav* způsobu užívání místností *v době podání návrhu* na svolení k výpovědi a poněvadž vypovídaný *užívá* a *užívá* již v té době místnosti *najatých částečně jinak* než za *být*, jest svolení k výpovědi z důvodu § 1 odst. 2 č. 20 zák. o ochr. náj. již proto v tomto případě *zásadně vyloučeno*, aniž by bylo třeba ostatními zákonnými podmínkami tohoto výpovědního důvodu se zabývatí. (Svolení k výpovědi z bytu, jehož vypovídaný z části užíval jako *kanceláře* pro svou živnost obchodního jednání, odepřeno) Kr 2./5. 32 — 250.

Obdoba důvodu č. 20.

632. Odůvodňuje-li vypovídací návrh na svolení k výpovědi *analogií* č. 20, dovolává se tím všeobecného výpovědního důvodu dle § 1 odst. 1, což však je *nepřistupno*, neboť třeba že výpočet výpovědních důvodů v § 1 je toliko demonstrativní, přece zákon tím, že určité skutkové podstaty výslovně pod č. 1—20 prohlásil za důležité důvod výpovědní, projevil nepřímou, že podobné soubořky skutků, jimž se však nedostává některé z předepsaných náležitostí, za důležité důvod výpovědní neuznává (Svolení k výpovědi rek. soudem odepřeno) Zem 12./12. 31 — 779.

§ 1 odst. 3

Nárok na znovupronajmutí bytu.

Použití uprázdněného bytu
k účelu výpovědi.

633. Bytu bylo „použito k účelu pro který byla výpověď povolena“ (§ 1 odst. 3 zák. č. 44/1928), nastěhovala-li se do něho osoba, jejíž potřeba byla důvodem pro souhlas k výpovědi. Nestáčí, že se oprávněná osoba nastěhovala v určené době do domu, v němž byl pro ni uvolněn byt, a že v domě tom bydlí, aniž stačí, že se ona osoba nevzdala nároku na byt. — Slova „po uprázdnění“ značí, že se vypovězený nájemník skutečně z bytu vystěhoval, nikoliv ukončením nájemního poměru vypovězeného nájemníka, po případě konec lhůty stanovené v usnesení o výpovědi. (Žalobě o znovupronajmutí bytu vyhověno. Zákonu mohlo být vyhověno jen, kdyby se byla dcera žalované v době zákonem stanovené také skutečně nastěhovala do bytu pro ni uvolněného. Ze tomu tak bylo, žalovaná ani netvrdí a uvádí naopak, že si oprávněná osoba, její dcera, v zájmu majitelky domu jinač pomohla). Roz. 15./4. 1932 Sb. č. 11579. Pozn.: Slovům zákona by však bylo asi vyhověno, jestliže by se dcera pronajimatelky v zákonem stanovené lhůtě do bytu uprázdněného nastěhovala, a teprve pak — snad i po krátké době do jiného bytu v domě se přestěhovala.

Použití bytu do 4 neděl
po uprázdnění.

634. Předpis § 1 odst. 3 zák. má na mysli pravidelný případ, že se vypovězený výpovědi podrobí a byt vypovídajícímu dobrovolně uprázdni, nevztahuje se však na případ, kde vypovězený sám účinností výpovědi po delší dobu (po 2 roky) maril. — Potřeba vypovězeného bytu pro rodinu vypovídajícího nepředpokládá, že v něm trvale bydlí. (Žalovaným bylo dáno pravoplatné soudní svolení k výpovědi žalobce z důvodu § 1 odst. 2 č. 12 již dne 26./II. 1927. K návrhu žalovaných byla na základě této výpovědi povolena exekuce vyklizením dne 10./I. 1928. Žalobce podal proti exekuci dvě opoziční žaloby, z nichž prvá byla nejev. soudem odmítnuta a druhá pravoplatně zamítnuta rozhodnutím nejev. soudu z 15./10. 1929. Teprve dne 10./12. 1929 byl žalobce exekučně donucen pokoj vykliditi a žalovaným odevzdati. Žalovaný mezitím byl služebně přeložen do jiného místa, kdež sice dostali byt, ale nezdravý, takže používají nadále bytu žalobcem vyklizeného, jež ihned po jeho vystěhování si zřídili a v němž žalovaná s dětmi za roku častěji bydlí. Žaloba o znovupronajmutí vyklizeného bytu zamítnuta. Odvol. soud: Při posuzování oprávněnosti žaloby jest míti na zřeteli poměry, jež tu byly v době podání návrhu na vy-

klizení v lednu 1928, kdy žalovaný vykonával svůj úřad ještě v místě. Nejev. soud: Za tohoto stavu věci nesejde na tom, že žalovaný má též zmíněný závadný byt v nynějším služebním místě, poněvadž tu je rozhodnou potřeba sporného pokoje pro jeho rodinu a ta byla nižšími soudy zjištěna, a dovolání přezrá předpis § 1 odst. 2 č. 12, pokud se snaží zjištěnou nutnou potřebu sporného pokoje pro rodinu žalovaných nahraditi předpokladem trvalého bydlení v něm). Roz. 11./6. 1931 Sb. č. 10862. Srv. též č. 633.

Změna poměrů po výpovědi.

635. Ustanovení § 1 odst. 3 (zák. č. 44/1928) nevyžaduje, by trvaly výpovědní důvody (t. j. skutkové okolnosti, jimiž návrh na svolení k výpovědi v řízení nesporném byl odůvodňován, (při důvodu č. 10 a 12 nutná vlastní potřeba bytu), výbrž stačí použití uprázdněného bytu k účelu, jehož mělo být dosaženo výpovědí (snikoliv k jinému účelu na př. k dalšímu pronajmutí, zřízení skladiště, pro vdané nebo ženaté děti a pod. Okolnosti odůvodňující vlastní potřebu se mohou změnit; otázka zda tu jsou podmínky svolení k výpovědi, byla předmětem rozhodování v cestě nesporné o svolení k výpovědi a je dotčným pravoplatným rozhodnutím vyřízena. Žaloba o opětné odevzdání bytu zamítnuta). Roz. 11./8. 1931 Sb. č. 10932.

Znovupronajmutí bytu. Exekuční návrh.

636. Jest na vymahajícím věřiteli, by před podáním návrhu na povolení exekuce k vydobytí nároku na znovupronajmutí bytu vyšetřil, zda má dlužník byt volný či zda má jej pronajmutý, a podle toho označil exekuční prostředek, jehož má být použito. Není přípustným alternativní exekuční návrh na povolení exekuce buď podle § 349 nebo podle § 354 ex. ř. (podle toho, má-li povinný byt volný neb obsazený — návrh na postoupení bytu do používání a do nájmu vymahajícího věřitele — § 349 — zamítnut.) Roz. 11./12. 1930 Sb. č. 10391.

Zajištění nároku na opětné pronajmutí.

637. K zajištění nároku za opětné pronajmutí bytu dle § 1 odst. 3 zák. o ochr. náj. nemůže být povoleno prozatímní opatření soudním zákazem zřízení dotčného nemovitosti (§ 382 č. 6 ex. ř.) (Nárok tento jest nárokem čistě osobním, který nemůže být realizován zápisem do pozemkové knihy — dle § 382 č. 6 ex. ř. může být povolen soudní zákaz zřízení, zatížení nebo zavazení nemovitosti nebo práv, které jsou zapsány ve veřejné knize a na které se vztahuje nárok od ohrožené strany tvrzený, nebo jí již přiznaný. Tento poměr nároku k nemovitosti nebo knihovnímu právu tvoří nezbytnou podmínku tohoto způsobu zajištění — roz. Sb. č. 7184). Roz. 20./5. 1932 R I 346/32. Jur. Ztg. 1476. Sb. č. 11680. — K

právní povaze nájemního práva ochrany zákona požívajícího roz. 1./7. 1932 Rv I 463/32 (Prager Tagblatt 18./11. 1932): Právo takové není právem čistě osobním a tudíž nepřenositelným. Srv. též č. 159 str. 114.

§ 1 odst. 4

Vládní nařízení o pojmu náhradního bytu ze dne 26. června 1930 č. 130 Sb. z. a n.

(Text Ochrana 1931 str. 248).

Č. 319, 320 str. 191.

Počet dospělých osob
byt obývajících.

638. Pro počet osob dospělých byt obývajících, dle něhož se řídí *dostatečnost* bytu ve smyslu § 1 a 3 vl. nař. č. 130/1930, jest *nerozhodno*, zdali osoby v bytě bydlící jsou *členy rodiny* nájemníka a vůbec jeho příbuznými čili nic, neboť zákon v tom směru nerozlišňuje. I kdyby R. W-ová byla *podnájemnicí*, náleží s rodinou do počtu osob byt obývajících ve smyslu § 1 a 3 cit. vl. nař., neboť v každém případě se nachází v bytu již z doby před 31./3. 1928. (Svolení k výpovědi z důvodu č. 12 odepřeno, náhradní byt i bez znaleckého důkazu vzhledem k jasnému slovnému znění vl. nař. č. 130/1930 neuznán za dostatečný). Kr 28./3. 32-157.

Č 316 str. 190.

Exekuce vyklizením proti poskytnutí
náhradního bytu.

639. Jde o plnění z ruky do ruky podle § 8 ex. ř., měl-li podle exekučního titulu dlužník odevzdati vymahajicímu věřiteli byt *pod podmínkou*, že mu bude vymahajícím věřitelem *pronajat náhradní byt*. (Exekuce vyklizením povolena pod podmínkou, že vymahající věřitel pronajme dlužníku náhradní byt v téže domě za určitou činzi. Příklad Sb. č. 4742 je jiný, tam šlo o plnění závislé na předcházejícím vzájemném plnění dle § 7 ex. ř.). Roz. 14./3. 1931 Sb. č. 10622.

§ 2 odst. 3

Nájmy na určitou dobu po 3. květnu 1920.

Nájem na určitou dobu?

640. Byl-li nájem bytu smluven na dobu, *dokud* se nájemník *neodstěhuje* z Československa do Ameriky, *nejde* o smlouvu na *určitou dobu*, jakou má na mysli § 2 odst. 3, neboť toto ustanovení má na mysli *přesně* smlouvenou dobu, když mluví o tom, že po jejím uplynutí pokládají se smlouvy takové za ujednané na dobu *neurčitou*. Takový případ tu ani nastati nemohl, neboť odstěhováním se nájemníka do Ameriky došlo by ke zrušení smlouvy a nikoli k uzavření nové na neurčitou dobu. — Zem. 21./11. 1931 — 718.

Nájemné po uplynutí smluvené doby nájemní.

641. Jestliže uplynula doba v § 14 č. 1 stanovená a nebyla uzavřena znovu smlouva nájemní na určitou dobu, pak *mění se* nájemní poměr ten dle § 2 odst. 3 opět v nájemní poměr na *neurčitou dobu*, pro který neplatí již ustanovení § 14 cit. zák., takže pak opět *podléhá* nájemní poměr ten i co do *zvýšení nájemného* předpisům zákona na ochranu nájemníků. Zem. 21./11. 31 — 727.

Ohledně smluvní výpovědi nájemní smlouvy za platnosti zákona o ochr. náj. srv. u § 37 č. 705.

§ 3 odst. 1

Zneužívání ke značné škodě —
Nařízení dům zbořit.

Č. 71 str. 56

Žaloba o zrušení nájemní smlouvy.

642. Žalobě o vyklizení najatého předmětu v případě § 1118 obč. z. lze *vyhověti* přes to, že v konečném žalobním návrhu nebylo žádáno *zrušení smlouvy*, nýbrž se bylo *přímo* domáháno *vyklizení najatého předmětu* (Pro zrušení nájemní smlouvy v případech § 1118 obč. z. stačí i *mimosoudní* prohlášení — Sb. č. 4054, 5671. *Stačí také výpověď* — Sb. č. 57. 116, 4054 a j. — a ani v případě žaloby redhibitorní podle *ustálené praxe* nejvyššího soudu není zapotřebí žalobního návrhu na zrušení smlouvy, ačkoli i v § 932 obč. z. jest použito slov: „žádati za zrušení smlouvy“. Ono prohlášení může býti učiněno i *míčky* a jest je spatřovati již v tom, že pronajímatel domáhá se žalobou vyklizení a odevzdání najatých místností z důvodu § 1118 obč. z.) — *Soudu nelze přezkoumávati* správnost a platnost *nařízení stavebního úřadu*, jímž bylo nařízeno zbourání budovy. (Žalobě pronajímatele proti nájemci o vyklizení a odevzdání najatých místností, ježto žalobci bylo stavebním úřadem nařízeno zbourání stavby, v níž byly místnosti — *vyhověno*) Roz. 23./11. 1931 Sb. č. 11118.

Č. 81 str. 59

Zboření části stavení.

643. Nájemní smlouvu lze zrušiti podle § 3 zák. o ochr. náj. *nejen* tehdy, má-li se pronajatá budova *zcela* znovu stavěti nebo zbořiti, nýbrž i jde-li o zboření a snesení *mansardové střechy*, v níž jsou byty, *bez jichž vyklizení* nelze provésti příkaz stavebního úřadu. — Rozhodnutí stavebního úřadu nemůže býti soudem přezkoumáváno. (§ 3 zák. o ochr. náj. dovoluje předčasně zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi i v těch případech, kde z důvodů stavebních nebo zdravotně policejních byly stavebním úřadem nařízeny stavební práce takového rozsahu, že jejich provedení bez vyklizení *jednotlivých bytů* není možné (na př. *stržení střechy* hro-

zici zřícením). Žalobě o vyklizení bytu, který se nacházel pod mansardovou střechou, jež z nařízení stavebního úřadu se musela strhnouti, dle § 3 *vyhověno* — Sb. č. 8650) Roz. 30./4. 1931 Sb. č. 10742, Jur. Ztg. č. 1242.

C. 210 str. 134

Ocenění předmětu sporu ve věcech nájemních.

644. I ve sporech nájemních platí za zákonných předpokladů (§ 448 čřs.) předpisy o řízení ve věcech *nepatrných*. (Sb. č. 34, 161, 9899) — Co se týče hodnoty předmětu rozepře, neplatí tu, nakolik jde o způsob řízení ustanovení § 58 odst. 2 j. n., nýbrž ustanovení § 448 čřs. Žalovanému se však ponechává obrana proti *podcenění* předmětu rozepře v žalobě — námitka a průkaz, že předmět sporu má hodnotu nad meze uvedené v § 448 čřs. Žalobu o *vyklizení bytu* — § 1118 obč. z. a § 3 odst. 1 zákona o ochr. náj. — žalobce ocenil na 300 Kč. Žalovaný nic proti tomuto ocenění *nenamítal*. Soud první stolice uznal podle žaloby. Odvolací soud odmítl odvolání jako nepřipustné. Nejv. soud odmítl rekurs). Roz. 26./2. 1931 Sb. č. 10562, Jur. Ztg. 1205.

Námitka žalovaného proti nízkému ocenění sporu.

645. *Nenapadl-li* žalovaný v řízení před soudem *prvé stolice* ocenění předmětu rozepře nepřesahující hranici pro věci nepatrné a nenabídl-li *důkazy* o tom, že předmět rozepře byl oceněn žalobcem příliš nízko, *nemůže* teprve v *opravném řízení* napadati správnost žalobcovy ocenění. Této své povinnosti nebyl žalovaný sprostěn tím, že žaloba byla zapsána do rejstříku C a že řízení v první stolici bylo provedeno podle předpisů o řízení před okresními soudy. — Řízení, předepsané pro nepatrné věci má místo i ve věcech nájemních (Sb. č. 422) Roz. 27./2. 1931 Sb. č. 10577.

Ocenění mezitímního návrhu určovacího.

646. Oceněn-li *odvolacím soudem*, potvrdivším rozsudek prvního soudu, návrh na vydání *příkazu k vyklizení* ne výše než 2000 Kč (na 1500 Kč), *mezeitímní návrh* žalovaného, by bylo určeno, že jest nájemní poměr *prodloužen na neurčitou dobu* podle zákona na ochranu nájemců, pak byl odvolacím soudem oceněn nad 2000 Kč (na 4000 Kč) jest *připustné* dovolání i co do *příkazu k vyklizení* [poněvadž nelze žalobní nárok ceniti *zvlášť*, neboť jest cena jeho již obsažena v ocenění širšího návrhu mezitímního a dále proto, že rozhodnutí o návrhu na příkaz k vyklizení jest logicky i právnícky závislé na výroku o mezitímním návrhu určovacím, neboť tento jest jeho předpokladem] Roz. 19./9. 1931 Sb. č. 11013.

Poznámka.

Nesporné řízení podle zákona o ochraně nájemníků.

(§§ 4 a 23 zák. o ochr. náj.)

Zákon o ochraně nájemníků v § 4 odst. 2 odkazuje *provedení šetření* o návrhu na *svolení k výpovědi* na řízení *nesporné*, rovněž v § 23 odst. 3 šetření k rozhodnutí o *připustnosti zvýšení* a *přezkoumání úmluvy* o zvýšení nájemného podle § 21 a 22 zákona.

Platí proto pro toto šetření *všeobecné* předpisy upravující *soudní řízení nesporné*, ovšem s *odchylkami* v zákoně o ochraně nájemníků pro řízení ve věcech nájemních stanovenými.

V době vydání zákona o ochraně nájemníků bylo nesporné řízení upraveno t. zv. *nesporným patentem* z 9./8. 1854 č. 208 ř. z.

Dnem 1. listopadu 1931 nabyl účinnosti zákon ze dne 19. června 1931 č. 100 Sb. z. a n. o základních ustanoveních soudního řízení nesporného. Ustanovení *tohoto zákona* nastupují nyní na místě předpisů §§ 1—19 nesporn. patentu z r. 1854, jež § 53 zákona č. 100/1931 výslovně *zrušuje* s tím, že pokud v zákonech nebo nařízeních se odkazuje na tyto předpisy, nastupují na jejich místo *obdobná ustanovení nového zákona*).

Zákon o ochr. náj. v §§ 4 a 23 ani jinde na *určité* §§ dřívějšího nesporného patentu *neodkazuje*. Přes to platí *změny* v řízení nesporném novým zákonem provedené i pro řízení nesporné v oboru působnosti zákona o ochr. náj. dle §§ 4 a 23 prováděné (§ 1 odst. 1, § 53 odst. 1 zák. nesp.; Hora str. 9, Mrština str. 243). Při tom dle výslovného ustanovení § 1 odst. 2 zák. nesp. *zvláštní* zákonné předpisy o věcech, o nichž jedná tento zákon, účinnosti nepozbývají. To platí ovšem zvláště též o zákoně o ochraně nájemníků (Hora str. 10, Mrština str. 33 k).

Tak zůstávají *v platnosti* pro nesporné řízení o návrhu na svolení k výpovědi jmenovitě *všechna zvláštní ustanovení* § 4 odst. 1, 2 (vedle povšechného odkazu na šetření v řízení nesporném)

*) Literatura citovaná k zákonu č. 100/1931; Hora, Soudní řízení nesporné, 1931. Mrština, Zákon o základních ustanoveních soudního řízení nesporného. Zákon č. 100/1931 citován „zák. nesp.“

odst. 3, 4 a zejména i ustanovení odst. 5, stanovícího odchylkou od předpisu § 36 zák. nesp. lhůtu ke stížnosti do usnesení o svolení k výpovědi na 8 dní a vylučující jakýkoli jiný opravný prostředek, rovněž i zvláštní ustanovení § 5 zák. o ochr. náj. o útratách nesporného řízení o svolení k výpovědi. (Hora str. 112, 55, Mrština str. 92)

Podobně zůstávají v účinnosti zvláštní ustanovení § 23 zák. o ochr. náj. pro soudní nesporné řízení o zvýšení nájemného, zejména též ustanovení odst. 4 o útratách tohoto řízení (dle zásad řízení sporného s výjimkou útrat právního zastoupení) a konečně i zvláštní ustanovení § 24 o opravných prostředcích.

Pokud jde o lhůtu 14 dnů k stížnosti do rozhodnutí soudu v nesporném řízení o přípustnosti zvýšení nájemného podle § 24 zák. o ochr. náj., jest míti za to, že tato lhůta platí i přes zásadní ustanovení § 54 odst. 2 zák. nesp., podle kterého na místě 14 denní lhůty rekursní stanovené v zákonech zvláštních nastupuje lhůta patnáctidenní (dle § 36 téhož zák.). Zákonu č. 100/1931 jest ovšem přiznati účinek derogací pro zvláštní zákonné předpisy před účinností jeho vydané (Hora str. 12.), § 24 zák. o ochr. náj. ve znění nezměněném byl zachován v platnosti zákonem z 27./10. 1932 č. 164 Sb. z. a n., zákonem sice zvláštním, ale pozdějším. Pro dobu účinnosti tohoto zákona jest tudíž pokládati ustanovení § 24 zák. o ochr. náj. při nejmenším opět za restituované a pro obor zákona o ochr. náj. po dobu jeho platnosti v nezměněném znění za účinná.

Změny, jež zavádí zákon č. 100/1931 pro formy soudního řízení nesporného, jsou namnoze dosti závažné.

Na tomto místě budiž učiněna aspoň stručná zmínka o opravných prostředcích.

Zákon č. 100/1931 obsahuje v § 31 odst. 6 nové ustanovení, podle něhož soud má účastníky, kteří nejsou zastoupeni právním zástupcem, vždy poučiti, zda lze proti usnesení vydávanému v nesporném řízení podati opravné prostředky, do které lhůty a u kterého soudu. Poučení ústní jest zapsati do protokolu a doručují-li se usnesení písemně, jest je pojata do vyhotovení usnesení (nikoli na zvláštním listě, Mrština str. 168).

Toto ustanovení jest pokládati za účinné i pro nesporné řízení podle § 4 a 23 zák. o ochr. náj., neboť tento zákon neobsahuje o této věci žádného předpisu.

Naproti tomu ustanovení poslední věty § 31 odst. 6 zák. č. 100/1931 o odkladu účinnosti usnesení do 90 dnů proti účastníku, jenž o opravném prostředku nebyl řádně poučen, pro nesporné řízení podle zákona o ochr. náj. neplatí pro výslovné ustanovení § 4 odst. 5 a § 24 tohoto zákona, vylučující jakýkoli opravný prostředek kromě stížnosti podané ke sborovému soudu u okresního soudu ve lhůtě tu stanovené. Ohledně usnesení o svolení k výpovědi bránilo by odkladu účinnosti do 90 dnů též ustanovení poslední věty § 4 odst. 5, podle něhož usnesení po uplynutí lhůty 8 dnů od doručení (nebyla-li podána v této lhůtě stížnost) nahrazuje platnou výpověď, podle § 1 č. 4 ex. ř. ihned vykonatelnou.

Stížnost opožděnou nebo nepřipustnou jest nyní v řízení nesporném odmítnouti již usnesením prvního soudu (§ 39 odst. 1 zák. nesp. na rozdíl od § 11 nesp. pat.). Do usnesení, kterým byl recurs odmítnut, lze si stěžovati (Mrština str. 202).

Pro řízení podle zákona o ochr. náj. jest však spíše zastávati názor, že jest předložiti rekursnímu soudu k rozhodnutí každou stížnost dle § 4 odst. 5 a § 24 podanou do usnesení prvního soudu (jako tomu bylo posavad), neboť zákon o ochr. náj. upravuje přípustnost a rozhodování o stížnostech samostatně, výslovně odkazuje stížnost k rozhodnutí sborovému soudu I. stolice a jiný opravný prostředek — dle důsledného rozhodování nejvyššího soudu ať je jakýkoli — vylučuje. Nebyl by proto pro praxi vyloučen náhled i stížnost do odmítnutí opožděné stížnosti v tomto řízení za vyloučený opravný prostředek pokládati. Otázka ovšem může býti sporná, zejména i pokud by šlo o dovolací recurs (§ 46 zák. nesp.) podle § 4 a 24 zák. o ochr. náj. zřejmě nepřipustný.

Rekursu nemůže soud první stolice sám vyhověti, (podle § 39 odst. 2 zák. č. 100/1931) jak pro zvláštní úpravu opravných prostředků v § 4 a 24 zák. o ochr. náj., tak i podle ustanovení zák. číslo 100/1931, neboť usnesení by nebylo lze změnit bez újmy práv odpůrce — též pro předpis § 5 odst. 2 zák. o ochr. náj. o útratách řízení opravného.

Jsou i jiná ustanovení zákona č. 100/1931, o jejichž důsledcích by bylo pro nesporné řízení podle zákona o ochr. náj. uvažovati.

Tak zejména předpisy o *provádění potřebných šetření* v řízení nesporném.

Ústní jednání (dle období c. ř. s. — § 34 zák. nesp.) se v řízení podle § 4 a 23 zák. o ochr. náj. *nekoná*, neboť tento zákon je nenařizuje (§ 18 odst. 1 nesp. zák.) Ovšem může spočívatí *neúplnost řízení* (§ 42 nesp. zák.) v tom, že *výsledky šetření* v nepřítomnosti stran provedené *nebyly* účastníkům *sděleny* (srv. roz. Sb. č. 11480 pod č. 649) Nebyli-li účastníci vůbec slyšeni, jest to důvodem *zmatečnosti* (§ 23, § 41 g) nesp. zák.)

Svědky (o skutečnostech minulých v návrhu uplatňovaných) jest slyšeti z pravidla *nepřísežně*, dle uvážení soudu mohou však býti vzati i *pod přísahu* (§ 28 nesp. zák.) Svědkové mají právo *odepřít* výpověď dle zásad řízení *sporného* (§ 28 odst. 2 nesp. zák., Hora str. 93)

Osvědčení nepřisežným *výslechem účastníků* jest *přípustno* (§ 28 odst. 5, § 34 nesp. zák., § 274 c. ř. s., Hora str. 96, 98.)

Jednání jest *neverejné*, dle nového ustanovení § 22 nesp. zák. může však každý z účastníků si přibrati dva *důvěrníky*. Ovšem patrně jen pro slyšení dle § 18 nesp. zák., nikoli pro provádění šetření dle § 23 téhož zákona výsledkem svědků a pod. v nepřítomnosti účastníků z úřední moci konaného.

Nové skutečnosti a průvody v rekursu jest pokládati za *přípustné* (§ 40 odst. 1 nesp. zák.), ovšem s vyloučením nových důvodů výpovědních (§ 4 odst. 1 zák. o ochr. náj.)

V praxi posavadní vyskytly se různé pochybnosti o způsobu a provádění nesporného řízení výpovědního podle § 4 zák. o ochr. náj. pro zvláštní jeho povahu, blížeji se spíše řízení sporném. Jest se obávati, že za platnosti nového zákona č. 100/1931 se vyskytnou pochybnosti další, přes to, nebo snad i právě proto, že podle § 34 tohoto zákona obdobné užití předpisů o řízení sporném pro řízení nesporné nyní výslovně jest *přípuštěno*.

Pokud zákonodárce ponechá rozhodování o svolení k výpovědi podle § 4 zák. o ochr. náj. soudnímu řízení *nespornému* (jak se

navrhuje i v připravovaném novém bytovém zákoně, § 129), doporučovalo by se v zájmu *jednotnosti praxe*, v tomto řízení u jednotlivých sborových soudů jako konečné instance rozptýlené, aby otázky *pochybné* a již proto *nestejně řešené*, v judikatuře zhusta se naskytající, byly upraveny *josnými* a *určitými* předpisy *zvláštními* pro toto řízení ve smyslu § 1 odst. 2 zák. č. 100/1931 podle jeho zvláštní povahy, převážně soukromoprávní, nejlépe vyhovujícími. (Ochrana 1931 str. 144, 162).

Novější rozhodnutí v tomto spisku k § 4 zákona o ochr. náj. *připojená* přihlížejí po většině již k ustanovením zákona č. 100/1931. Ani rozhodnutí dřívější otlišená ve vydání Ochrana nájemníků 1931 nepozbývají však aktuálnosti, zejména v otázkách upravených zvláštními předpisy o řízení v zákoně o ochr. náj. obsaženými.

§ 4 odst. 1

Výpověď několika nájemníkům.

647. *Spojení* výpovědních návrhů *v jednom podání* proti několika *samostatným* nájemníkům podle ustanovení § 4 *není přípustno*; jde o *samostatné* právní záležitosti, jež *nejsou* v právní a skutkové *souvislosti*. Nepřípustné spojení více výpovědních záležitostí není však důvodem *k odmítnutí* výpovědního návrhu, nýbrž jest je pokládati za pouhou *vadu formální*, kterou lze odstraniti dle období všeobecné závady vyslovené jak v § 84 c. ř. s., tak v § 2 č. 10 nesp. pat. vrácením vadného podání k opravě. Zem. 18/11. 31 — 713. *Pozn.* Pokud jde o řízení nesporné, nyní § 17 zák. č. 100/1931, jež ovšem v prvé větě mluví pouze o *účastníku* právním zástupcem *nezastoupeném*.

Č. 269 str. 150.

Doba výpovědní.

648. Pro posouzení důvodnosti výpovědi rozhoduje *obsah výpovědního návrhu*. To platí jmenovitě o *době*, na kterou výpověď jest *žádána*. (Návrh na svolení k výpovědi k termínu dubnovému podaný po uplynutí lhůty výpovědní — po 14./4. — odmítnut, návrhu na uvedenou dobu nelze vůbec vyhověti. Soud může sice ve smyslu § 4 odst. 2 dobu výpovědní prodloužiti k dalšímu termínu nájemnímu, avšak jen tehdy, byl-li návrh správný též ohledně doby výpovědní, správně navržená doba však zatím během řízení do jeho skončení uplynula). Zem. 10./12. 31 — 816 — *Stejně* Zem. 25./2. 31 — 733; Návrh podaný dne 27./8. 1931 na svolení k výpovědi k 30./9. 31 — odmítnut, *přes to*, že vypovídáná strana nepodala námitky proti návrhu, ani v dané lhůtě se o něm ne-

výjádřila, neboť říz. náj. jest ovládáno předpisy řízení nesporného, v němž šetření ohledně osvědčení materiálního důvodu výpovědi něho se děje z *moci úřední* a v němž z *moci úřední* jest přihléd. nouti ke lhátám v řízení výpovědním platným.

Výpověď ke konci nájemního období.

649. *Není závady*, by nebyla dána *výpověď k 1. říjnu*. (Byť i bylo správné, že obvykle podle stěhovacích řádů končí čtvrtletní nájemní termín 30. zářím, jest přes to datem ukončení nájmu 1. říjmem čas určen přesně podle § 562 c. ř. s. I když končí nájemní období dne 30. září, neškodí to, zní-li výpověď k 1. říjnu. Vždyť nájemník má k vyklizení lhůtu až do 14. října a výpověď daná k 1. říjnu je zřejmě míněna jako výpověď ke konci čtvrtletí, které ukončilo dnem 30. září). Roz. 22./5. 1931 Sb. č. 10815.

§ 4 odst. 2

Č. 273 str. 151

Osvědčení.

650. „Osvědčení“ není „důkazem“, stačí dostatečná míra *pravděpodobnosti* pro ten který zákonný předpoklad. K tomu se hodí *jákykoli* vhodný prostředek *kromě* výslechu *stran* (§ 274 odst. 1 c. ř. s.) Naráží-li rekursní soud na to, že přezvědné osoby jsou *blízkými příbuznými* žalobkyně a že jejich výpověď je posuzovati opatrně, zapomíná, že nejde o *důkaz*, nýbrž *osvědčení* a že je tu také lékařské vysvědčení, ve kterém je výslovně uvedeno, že si manželka stěžovala, že byla svým manželem stlačena (tu šlo o zářímní opatření povolením odděleného bydlíště ve sporu o rozvod). Z důvodů roz. 9./4. 1931 R I. 225/31 S. L. č. 915. (V úřední sbírce není uveřejněno.)

Pozn. Podle § 34 zák. č. 100/1931 o obdobném užití zákona o řízení sporném, platí i pro osvědčení v nesporném řízení předpis § 274 c. ř. s. Jest tudíž pokládati za podpůrný prostředek osvědčovací i nepřisezný výslech účastníků (§ 28 odst. 5 zák. č. 100/1931). Srv. Hora str. 95, 98.

Č. 280 str. 152

Slyšení účastníků.

651. *Není porušením zásady slyšení účastníků před rozhodnutím* (§ 41 odst. 2 g) zák. č. 100/1931), *že nebyly účastníkům sděleny výsledky konaného šetření* a že nebyli svedci vedeni o tvrzení v rekursu (pro to bylo by snad lze vytýkati *neúplnost řízení*, nikoli *zmatečnost*) Roz. 17./3. 1932 Sb. č. 11480.

Volné uvážení výsledků provedených šetření.

652. Prvý soud náležitě odůvodnil, že podle *celkového* výsledku provedeného šetření opětne hrubě porušování pořádku v domě v návrhu vytýkané není *osvědčeno*. Šetření provedené úplně stačilo k řádnému posouzení věci a k přesvědčení prvního soudu o jeho celkovém výsledném dojmu (§ 31 zák. č. 108/1931) a po názoru

rekursního soudu nemůže býti vyvráceno dalšími prostředky osvědčovacími ve stížnosti uváděnými, zejména i znalci a místním ohledáním, a to tím méně, poněvadž nezachování smluvních povinností z *domovního řádu* převzatých *samo o sobě* dle důsledné soudní praxe výpovědní důvod č. 6 ani zásadně opodstatnit nemůže. Kr. 4./4. 32 — 174.

Závaznost rozhodnutí.

653. V nesporném řízení jest soud *vázán* na své rozhodnutí, *jakmile je prohlášen*, nebo nebylo-li prohlášeno, *jakmile je odevzdan písemně* k vyhotovení (§ 32 zák. č. 100/1931, obdoba § 416 odst. 2 c. ř. s.) Roz. 29./4. 1932 Sb. č. 11625.

§ 4 odst. 5

Opravné prostředky.

Stížnosti nepřipustné.

654. Dle § 4 odst. 5 je v řízení nájemním, jež je řízením *zvláštním* a *výjimečným*, přípustná *pouze* stížnost proti *usnesení*, jímž bylo o *výpovědi rozhodnuto* (kromě stížnosti do přerušení řízení dle § 2 č. 7 nesp. pat. — Zem 25/11. 31 — 635 — pozn. nyní § 25 odst. 2 zák. č. 100/1931). *Úmyslem zákonodárce* je řízení nájemní *urychlití* — stížnost podaná proti usnesení, aby vypoovídající strana do 14 dnů předložila potvrzení magistrátu o *svolení k sloučení* obou vypořídávaných bytů odmítnuta, — jde o usnesení, jímž se řízení *pouze upravuje* vzhledem k tomu, že jest je prováděti dle zásad nesporného patentu § 4 odst. 2 Zem 17./11. 31 — 703. — Rovněž odmítnuta stížnost proti usnesení, kterým byla vypoovídající strana vyzvána, aby do 4 týdnů osvědčila, že podala žalobu na určení výše činže. — Zem 25./11. 31 — 635.

§ 5.

Útraty řízení.

Advokátní tarif (§ 7.)

Přirážka za společenství.

655. Přirážka za společenství lze počítati i v *nesporném řízení*, ale *jen z položek*, jež jsou uvedeny v *prvém oddílu „A“* advokátní sazby. Výrazem v „*nesporném vůbec*“ míní se v § 7 odst. 2 adv. tarifu jen nesporné řízení *soudní*, nikoliv výkony *mimo soudní řízení*. — Není závady, by na výkony mimo soudní řízení nebylo použito *podle dohody stran* advokátního tarifu; *nepřislouží* však přirážka podle § 7 odst. 1 adv. tarifu z položky účtované za *sepsání tržové smlouvy*. Roz. 8./I. 1932 Sb. č. 11324 Jur. Ztg. č. 1399. — Podle § 17 odst. 2 adv. tarifu *neodměňují se* vícepráce, mající důvod v *přílišné rozvlácnosti písemných podání*. Roz. 21./I. 1932 Sb. č. 11341.

Náklady řízení o zajištění důkazu.

656. Náklady řízení o zajištění důkazu před zahájením nesporného řízení o svolení k výpovědi k návrhu vypovídací strany podle § 384 a n. c. ř. s. provedeného (důkaz znalci o značné škodě zatopením bytu způsobené) nejsou součástí útrat nesporného řízení výpovědního podle § 4 a § 5 odst. 1 zák. o ochr. náj. (Ustanovení § 384 a n. c. ř. s., jak zřejmě plyne ze slovního znění a smyslu tohoto zákona, platí pouze pro obor řízení sporného v civilním soudním řáde upraveného a nelze se jich dovolávat v nesporném řízení o svolení k výpovědi, pro něž jsou stanoveny předpisy zvláštní v §§ 4 a 5 zák. o ochr. náj. — Toto řízení, pokud zákon o ochr. náj. neobsahuje zvláštních předpisů, řídí se zákonnými předpisy o řízení nesporném, nyní zákona z 19./6. 1931 č. 100 Sb. z. a n. Tento zákon nemá žádného ustanovení o zajištění důkazu před zahájením nesporného řízení, jež v řízení o svolení k výpovědi dle § 4 odst. 1 tohoto zákona a § 16 zák. č. 100/1931 se zahajuje podáním návrhu účastníků. Již z toho důvodu nelze považovat řízení k zajištění důkazu podle § 384 a násl. c. ř. s. před podáním návrhu na svolení k výpovědi provedené za součást řízení nesporného, o návrhu na svolení k výpovědi stěžovatelé podaném ve smyslu § 4 odst. 2 zák. o ochr. náj. konaného, — třeba i pak v tomto řízení na návrh stěžovatelů k osvědčení uplatňovaného důvodu výpovědního bylo k spisům o výsledcích zajištění důkazů přihlíženo. — Povinnost k náhradě nákladů výpovědi a soudního řízení o návrhu na svolení k výpovědi v první stolici jest upravena zvláštním ustanovením § 5 odst. 1 zák. o ochr. náj. Neplatí v tom ohledu zásady řízení sporného, jichž působnost v § 5 odst. 2 téhož zákona jest stanovena pouze pro řízení opravné. Nelze proto pro otázku náhrady nákladů vzešlých řízením o zajištění důkazu použít dle § 34 zák. č. 100/1931 ani období ustanovení § 41 a 388 c. ř. s. Náhrada nákladů tohoto řízení není odpůrci uložena ani v ustanovení § 5 odst. 1 zák. o ochr. náj. ani v § 11 zák. č. 100/1931. Výpověď přípustěna z důvodu § 1 odst. 2 č. 6 a § 3, útraty zajištění důkazu vypovídací straně nepřiznány). Kr. 5./9. 32 — 424.

§ 5 odst. 1

Náhrada útrat řízení v první stolici.

657. Za součást nájemného ve smyslu § 1 odst. 2 č. 1 jest pokládati vše, co nájemník z důvodu nájmu jest povinen platiti (§ 1090, 1100 obč. z.) tudíž i obecní dávky. Poněvadž vypovídáný sám uznal, že částky na obecní dávky jsou mu známé, neboť je dříve platil a že i v upomínacím dopise byly správně účtovány, neslo o nájemné, jež by bylo v době podání návrhu sporné, a bylo-li zapláceno teprve po podání návrhu a pouze z toho důvodu svolení

k výpovědi bylo podle § 4 odst. 3 odepřeno stihá zásadně podle § 5 odst. 1 povinnost k náhradě útrat řízení první stolice stranu vypovídanou. Kr. 4./4. 32 — 174.

Útraty řízení při několika důvodech výpovědních.

658. Bylo-li svolení k výpovědi z důvodu č. 1 odepřeno podle § 4 odst. 3 pouze proto, že nájemník před skončením řízení v první stolici zaplatil dlužné nájemné, jestliže však v témž usnesení nebyl uznán za osvědčený důvod výpovědní podle § 1 odst. 2 č. 6 v návrhu současně uplatňovaný, o němž setření rovněž bylo prováděno, odpovídá podle celkového průběhu a výsledku setření o návrhu výpovědním v I. stolici provedeného podle ustanovení § 5 odst. 1 zák. o ochr. náj. a zásady v § 43 c. ř. s. stanovené, vzájemně zdvižení útrat řízení I. stolice. Kr. 4./4. 32 — 174.

Č. 309 — 311 str. 166,
č. 476 str. 301.

Vyklizení bytu během řízení. — Útraty.

659. První soud usnesením z 28. listopadu 1931 svolil k výpovědi z důvodu uplatňovaného v návrhu podle § 1 odst. 2 č. 4 zákona o ochraně nájemníků. V tomto usnesení zároveň bylo určeno, že nájem se končí dnem 31. března 1932 a vypovídáná strana jest povinna najatý byt do 14. dubna 1932 vykliditi a do 14 dnů zaplatiti vypovídací straně útraty 287 Kč 80 h pod exekucí. — Vypovídáná strana ve stížnosti proti tomuto usnesení podané namítá, že byt vyklidila ještě v době, kdy měla nájemné zapláceno a že proto nemůže jí býti uložena náhrada útrat. Rekursní soud stížnosti vyhověl a návrh na svolení k výpovědi zamítl. „Návrh vypovídací strany byl podán dne 24./12. 1930 v době, kdy nájemní smlouva s vypovídanou stranou trvala. V tomto návrhu dala vypovídací strana výpověď na 1/4 roku od nejbližší následujícího termínu stěhovacího. Podle návrhu vypovídací strany mohla daná výpověď působiti nejdříve od termínu dubnového k stěhování. Z výsledku setření k nařízení rekursního soudu doplněného, zejména z vlastní výpovědi vypovídacího jest však zjištěno, že vypovídání byt v jejich domě úplně vyklidili a klíče vypovídacím předali v lednu 1931. Úplným vyklizením najatého bytu se strany vypovídáných a přijetím klíčů vypovídací stranou byla nájemní smlouva souhlasnou vůlí stran zrušena již v lednu 1931. — Tím byl odstraněn skutkový i právní poklad svolení k výpovědi dle návrhu ku konci března 1931 vypovídací stranou dané a to souhlasným disposičním činem vypovídací strany samé. Návrh na svolení k výpovědi stal se takto se souhlasem vypovídací strany k termínu v návrhu uvedenému bezpředmětným, trvala-li přes to v řízení před soudem první stolice i po vyklizení bytu a zrušení nájemní smlouvy na tom, aby o návrhu bylo rozhodnuto, nelze rozhodnutím soudu

dle § 4 odst. 2 svoliti k výpovědi nájemní smlouvy dříve již *zrušené*, neboť není skutkového a právního podkladu pro výpověď nájemní smlouvy, k době v usnesení prvního soudu určené již vůbec neexistující. To tím méně, když byt vypovídanými v lednu 1931 uprázdněny dle udání vypovídací strany samé touto již od dubna 1931 byl dán do nájmu osoby jiné.

Svolení k výpovědi usnesením v odpor vzatým dané neodpovídá skutkovému a právnímu stavu z výsledků provedeného šetření zjištěnému a důsledkem toho ani uložení náhrady útrat řízení vypovídané straně. Kr 20./4. 32 — 38. — Srv. též roz. 15./5. 1931 Sb. č. 10783. Z důvodů: Nájemní smlouvu, která již po právu netrvá (v tomto případě následkem přijetí dřívější mimosoudní výpovědi) nelze znova vypovědět, výpověď taková je bezpředmětnou a bezúčinnou a jest jí zamítnouti.

Č. 307. 308 str. 165

Zpětvzetí návrhu. — Útraty.

660. Následkem zpětvzetí návrhu vypovídací stranou před skončením řízení nedošlo k rozhodnutí soudu o připsuštění k výpovědi podle § 4 odst. 2 zák. o ochr. náj. a není tudíž vůbec právního ani skutkového podkladu pro rozhodnutí o útratách řízení ve smyslu § 5 odst. 1 zák. o ochr. náj., o nichž podle výslovného ustanovení § 4 odst. 2 zák. o ochr. náj. soudu jest v tomto řízení rozhodnouti *současně* v usnesení, jímž vyslovil, zdali připsuští výpověď. Jedině *pro tento případ* upravuje § 5 zák. o ochr. nájemníků povinnost k náhradě útrat řízení o návrhu na svolení k výpovědi dle § 4 odst. 1 téhož zákona podaném a dle § 4 odst. 2 usnesením o připsuštění k výpovědi vyřízeném. Slovu „*jinak*“, v § 5 odst. 1 podle souvislosti s předcházející větou jest příkládati *pouze ten význam*, že pronajímateli ukládá se povinnost k náhradě útrat *v případech*, že výpověď usnesením dle § 4 odst. 2 vydaným byla *připsuštěna z jiných důvodů než v 1. větě* jsou uvedeny, nebo *něbyla-li usnesením připsuštěna, tu vyjímajíc* ovšem případ v druhé části první věty uvedený. — Avšak ani *podle všeobecných ustanovení* zákonných o řízení *nesporném*, v němž jinak šetření o návrhu na svolení k výpovědi podle § 4 odst. 2 zák. o ochr. nájemníků se koná, není nárok na náhradu útrat odůvodněn, neboť ze spisů nikterak na jevo nevychází a stěžovatelé sami ostatně ani to netvrdí, že by byla navrhovatelka náklady řízení na její návrh zavedeného vypovídané straně způsobila *zřejmě bezdůvodně* nebo *hrubým zaviněním* (§ 11 odst. 5 zák. č. 100/1931 Sb. z. a n.). Útraty vypovídané straně *nepřiznány* Kr 7./9. 32 — 439.

Zpětvzetí návrhu po rozhodnutí první stolice.
661. Byla-li k návrhu na svolení k výpovědi *usnesením soudu první stolice* podle § 4 odst. 2 výpověď *připsuštěna*, k stížnosti vypovídaného však usnesení to *zrušeno* a věc vrácena k novému

rozhodnutí, *nemůže* strana vypovídací tím, že *před novým rozhodnutím* soudu první stolice návrh na svolení k výpovědi *vezme zpět, vyhnouti se* povinnosti k náhradě útrat řízení v první stolici včetně útrat úspěšného rekursu vypovídané strany ve smyslu § 5 zák. o ochr. náj.

Stížnosti v této věci již jednou podanou a rozhodnutím rekursního soudu přešla celá věc do stadia *řízení opravného*, pro něž jest podle § 5 odst. 2 zák. o ochr. náj. použití *zásad řízení sporného*. Byl-li návrh na svolení k výpovědi vzat zpět teprve v tomto stadiu řízení, zavazuje navrhovatele zpětvzetí návrhu dle obdoby § 237 c. ř. s. k náhradě *všech nákladů* odpůrci řízením o návrhu způsobených, o nichž nebylo již právoplatně nalezeno, tedy též útrat řízení v I. stolici předcházejícího rozhodnutí rekursní včetně útrat rekursu dle § 52 c. ř. s. konečnému rozhodnutí ve věci samé vyhrazených. Kr. 7./9. 32 — 435.

§ 6 odst. 1 zákona o ochraně nájemníků a § 116 a) obč. zák.

(Ochrana 1931 str. 63).

Č. 93 str. 67.

Přechod nájemních práv na dědice.

662. *Nájemní právo zůstavitelovo přechází odevzdáním pozůstalosti na jeho universálního dědice. Byl-li byt zůstavitelův pod záštitou zákona na ochranu nájemníků, přísluší ochrana také dědici* (§§ 547. 1116 a) obč. z.) — (Pokud nebyla pozůstalost odevzdána, nevstupuje v nájemní práva dědic, nýbrž jest tu *neujatá pozůstalost* — hereditas iacens — které přísluší nájemní práva zůstavitelova — § 547 posl. věta obč. z.). — *Po odevzdání* pozůstalosti vstupuje v práva nájemní dědic jako universální nástupce, *jehož práva jsou totožna s právy zůstavitelovými*. — § 547 obč. z. a rozh. Sb. č. 5674 a 10287. — Byl-li byt zůstavitelův pod záštitou zákona na ochranu nájemníků, zůstává ochrana ta i dědici. Bylo-li však *více dědiců*, mají podle § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. *přednost* ti, *kterí* nemajíce vlastního bytu bydleli v den úmrtí zůstavitele s ním v jednom bytě, jsouce příslušníky jeho rodiny. (V souzeném případě jest žalovaná, jak nesporno, jedinou universální dědičkou své matky, nájemnice Marie S. Nepřichází proto § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. v úvahu, nýbrž přísluší jí právo nájemní k bytu zůstavitelčinu podle §§ 547 a 1116 a) obč. z. jako universální dědičce a *poněvadž* požívala *zůstavitelka* záštity zákona na ochranu nájemníků (pozn.: tedy nejen již byt), *přísluší* záštitá a ochrana ta i *žalované*. Podle §§ 1 a 4 zák. č. 44/1928 musí vlastník domu, chce-li docílit zrušení nájemního výpovědi proti nájemníku *ochrany požívajícímu* žádati v *mimosporném řízení* o svolení k výpovědi. Toho žalobci, jak nesporno, neucínili, nýbrž vypově-

děli žalovanou soudně podle §§ 560 a n. c. ř. s. — *K námitkám* žalované bylo proto rozsudkem zrušiti *výpověď* tu jako nezákonnou § 572 c. ř. s. a roz. 6813, 10.287. Roz. 9./9. 1932 Rv I 1273/32 — Věst. č. 1069.

Stejně roz. 9./1. 1932 Sb. č. 11337, rovněž roz. 13./2. 1931 Sb. č. 10526 a 6./2. 1930 Sb. č. 10287 (citované Ochrana nájemníků, vydání 1931 na str. 67 pod č. 93, jež cituje nejvyšší soud též v roz. z 9./9. 1932) a roz. 5./2. 1932. Právník 1932 str. 319.

Poznámka.

Ve všech těchto rozhodnutích nejvyšší soud důsledně zastává názor, že nájemní smlouvu *po smrti* chráněného nájemníka *nelze* zrušiti jinak než *výpovědí* danou pozůstalosti nebo dědici *v řízení mimosporném se svolením soudu* podle §§ 1 a 4 zák. o ochr. náj., a to *tenkráté*, když dědic *není* dědicem *privilegovaným* ve smyslu § 6 odst. 1 zák. na ochr. náj., nebo když se jedná o *jiné místnosti* než byty (dle důsledného rozhodování nejvyššího soudu předpis § 6 zák. o ochr. náj. na *jiné místnosti* než byty se vůbec *nevztahuje*, i když jde o dědice dle § 6 odst. 1 privilegované, srv. č. 93 na str. 67, 95 a 96, na str. 75 a dále č. 663.)

Okolnost, že dědic chráněného nájemníka *není příslušníkem* jeho rodiny nebo že *nebydlel* s ním v jeho bytě v době jeho smrti nebo že dědic má *vlastní* byt (při jiných místnostech než bytech tuto povahu najatých místnosti samu o sobě) jest pak patrně *po* kládati za *důležitý důvod* výpovědi ve smyslu § 1 odst. 1 v odst. 2 téhož § výslovně *nejmenovaný* (uvedený v § 6 odst. 1), jinak by ustanovení § 6 odst. 1 nemělo praktického smyslu.

Ovšem konstrukce nejvyššího soudu, přiznávající *plnou ochranu* zemřelého nájemníka jeho *dědici* i v případech kde § 6 odst. 1 ji tomuto *odepírá* — jak jest vyjádřena v hesle připojeném v úřední sbírce k roz. 29./4. 1932 Sb. č. 11623 a rovněž k roz. 9./9. 1932 v příloze k Věstníku min. sprav. pod č. 1069: „*byl-li chráněn nájemník, jest chráněn dědic jako universální nástupce* —, neždá se v plném souhlase se zněním zákona o ochr. náj.

Podle *tendence* a *slovného znění* lze účel a smysl ustanovení § 6 odst. 1 tohoto zákona prostě vyjádřiti v ten způsob, že zákon v § 6 odst. 1 ochranu zemřelému nájemníku posud příslušející *po*

jeho smrti obmezuje *pouze* na dědice se zvláštními vlastnostmi tu *vyjmenovanými* a že *všechny ostatní* dědice z ochrany *vylučuje*.

Jest ovšem *přivědčiti*, že zákon ustanovením § 6 odst. 1 *zakládá* pro dědice tu jmenované jako privilegium v případě konkurence více dědiců (t. j. konkurence podle občanského zákona *též přednostní nárok* na vstup v nájemní smlouvu zesnulého nájemníka (roz. Sb. č. 11623). Avšak tento přednostní nárok *propůjčuje* zákon v § 6 odst. 1 privilegovaným dědicům právě a *jedně jen proto*, že jim přiznává *záštiti* zvláštního zákona, kdežto *ostatním* dědicům *záštiti* tuto nepřiznává.

Tím samým *vylučuje* ovšem tyto ostatní nepřivilegované dědice *zároveň* i ze vstupu v nájemní smlouvu podle zákona občanského — *pokud* dědicové privilegovaní přednostního nároku a tím i *záštiti* zvláštního zákona na dále jsou účastní. *Jinak* *záštiti* zákona v § 6 odst. 1 pouze privilegovaným dědicům propůjčená *ohledně* nájemního poměru *zůstavitelova* sama sebou *zaniká*. Stejně jest tomu ovšem i tam, kde *není vůbec* dědiců privilegovaných, neboť dědicům nepřivilegovaným zákon v § 6 odst. 1 přednostní nárok a důsledkem toho *záštiti* neposkytuje.

V obojím případě nastupuje pak *ohledně* dědiců nepřivilegovaných *pouze a jedně* všeobecný přípis § 1116 a) obč. z. — pro jehož obmezování předpisy §§ 1 a 4 zák. o ochr. nájemníků pro nedostatek zvláštní *záštiti* není v § 6 odst. 1 a se zřetelem na § 31 č. 4 zák. o ochr. náj. na dále *vůbec* zákonného podkladu.

Pokud nejvyšší soud v četných rozhodnutích za nynějšího znění zákona o ochr. náj. pro *formální řízení výpovědní* přiznává *zvláštní záštiti* zákona podle § 1 a 4 i dědicům dle § 6 odst. 1 a § 31 č. 4 na dále z ochrany *vyloučeným*, může toto stanovisko vésti v praxi k *nedůslednostem* a to i *tenkráté*, když nižší soudy v řízení mimosporném, *končícím* u jednotlivých sborových soudů *kraj- ských*, *odněti* ochrany dle § 6 odst. 1 *souhlasně* budou uznávati za *důležitý důvod* výpovědní ve smyslu § 1 odst. 1 zák. o ochr. náj. (Srv. však č. 667).

Nedůslednosti mohou se projevit i v tom případě, když dědic nepřivilegovaný na základě vstupu v nájemní smlouvu podle občanského zákona *zůstane* se *souhlasem* pronajímatele na dále

v nájemním poměru chráněného zůstavitele, (na př. v obchodních místnostech za nájemné značně vyšší, jež by z počátku zaplatil snad právě proto, aby souhlas pronajímatele k dalšímu ponechání místností v nájmu dosáhl) a po čase (třebas krátkém) by žádal podle § 22 zák. o ochr. náj. *soudeem upravení nájemného* na výši pro nájem chráněné dle § 8 a n. přípustnou.

Přísluší-li *dědici* v každém případě ochrana *stejná* jako zemřelému *nájemníku* i přes ustanovení § 6 odst. 1, pak jest i neprivilegovaný dědic stejně chráněn též ohledně *výše nájemného*, neboť zákon v kapitole o nájemném v § 8 a n. obdobného ustanovení neobsahuje a ani v § 31 dědice neprivilegované z ochrany nevylučuje.

Ustanovení § 6 odst. 1 by nemělo pak pro pronajímatele vůbec žádného praktického významu — což zajisté podle celého vývoje a tendence tohoto zákonného ustanovení nebylo úmyslem zákonodárce.

Že zákon v § 6 odst. 1 zamýšlel dědice neprivilegované z ochrany *úplně* vyloučiti, tomu nasvědčuje též stylisace tohoto ustanovení v § 131 vládního návrhu nového bytového zákona, (Tisk posl. sněmovny č. 1805/1932.) Dle tohoto návrhu „vstupují po smrti nájemníkově v nájemní smlouvu o bytu příslušníci jeho rodiny, bydleli-li v jeho bytě v době jeho smrti, nemajíce vlastního bytu“ (jen ohledně bytu, ale byt i nejsou dědici). A dále praví § 131 výslovně: „Není-li takových osob nebo jde-li o jiné místnosti než byty, spravuje se přechod práv z nájemní smlouvy na dědice nájemníkovy a poměr mezi dědici a pronajímatelem ustanoveními práva občanského“.

Stylisace tato byla patrně sice přizpůsobena judikatuře nejvyššího soudu, avšak kdyby zákonodárce měl při ustanovení § 6 odst. 1 i v nynějším znění na zřeteli výklad jiný, vyjádřil by jej zajisté tak, jak jeho pravému úmyslu by odpovídalo.

Při tom otázka způsobu řízení není pro účastníky nikterak bezvýznamná.

Nehledíc k přesnějším formám procesním v řádném řízení výpovědním, jest rozdíl dle nynějšího stavu i v otázce *útrat*, jež v nesporném řízení dle posavadního znění § 5 odst. 1 zák. o ochr.

náj. nese při svolení k výpovědi z důvodu v § 1 odst. 2 nejmenovaného, o který v případě § 6 odst. 1 se jediné může jednatí — vždy pronajímatele, i když soud výpověď připustí, kdežto v řádném řízení výpovědním útraty nese strana ve sporu podlehnoucí. Rozdíl jest dále i v době *účinnosti výpovědi*. Výpověď v řádném řízení účinkuje od termínu, na který byla dána, výpověď daná se svolením soudu účinkuje teprve od doby doručení usnesení soudního výpověď připouštějícího. V obojím směru jest řízení nesporné pro pronajímatele zřejmě nevýhodnější.

Č. 95, 96 str. 75

Jiné místnosti — Práva dědiců.

663. Ustanovení § 6 zák. o ochr. náj. č. 44/1928 v doslovu zákonů č. 30 a 166 z r. 1930 *netýká* se nájmů *obchodních místností* (nýbrž jen bytů, Sb. č. 5528, 10237) — Výpověď daná bez svolení soudu zrušena, výpověď je možná jen se svolením soudu podle § 1 a n. zák. na ochr. náj.) Roz. 31./3. 1932 Sb. č. 11518.

Nájem hostinských místností — Nová smlouva s dědici.

664. Ustanovení § 6 odst. 1 zák. na ochr. náj. vztahuje se *jen* na místnosti, v nichž zůstavitel *bydlel*, nikoli na *jiné* místnosti (obchodní). — Měla-li smlouva hlavně za *předmět* a za *účel* provozování *hostinské koncese* a živnosti hotelové v najatých místnostech, jest považovati smlouvu za smlouvu *jednotnou* (§ 1091 obč. z.), na niž se *nevztahuje* § 6 odst. 1 zák. na ochr. náj. — K tomu, by dědic *ustoupil* v nájemní práva zůstavitelova, se vyhledává, by se k dědictví *přihlásil* a by mu pozůstalost byla *odevzdána* (Sb. č. 6112, 6329). Uzavřeli-li *dědici nájemníka* v době, kdy se ještě k pozůstalosti *nepřihlásili*, o předmětu najatém zůstavitelem *novou* nájemní smlouvu, jest je považovati za *nové nájemníky* ve smyslu § 31 č. 5 zák. na ochr. náj. (Dům žalobcův, v němž byl byt o 3 pokojích a kuchyní a hotelové místnosti skládající se z jídelny, hotelové kuchyně a 40 hostinských pokojů, měl od r. 1919 do konce r. 1925 najatý G. L., který zemřel 20./11. 1925. V čase úmrtí G. L.-a bydlely v jeho bytě žalované, jež uzavřely 22./12. 1925 novou nájemní smlouvu s vyšším nájemným s působností od 1./1. 1926 do 31./12. 1930 — k pozůstalosti se přihlásily teprve 29./7. 1926. Tento *nový* nájemní poměr není *pokračováním* nájmu G. L.-a a nebylo proto lze použití na poměr ten ustanovení § 2 odst. 1 zák. na ochr. náj., byl ustanovením § 30, 31 č. 5 z ochrany *vyňat*. Příkaz k vyklizení k 31./12. 1930 zachován v platnosti) Roz. 3./9. 1931 Sb. č. 10943.

Č. 101 str. 77

Příslušníci rodiny.

665. *Neř* není příslušníkem (§ 6 odst. 1) rodiny zesnulého nájemníka. Roz. 13./2. 1931 Sb. č. 10526.

666. Neosvojená *schovanka* není příslušnicí rodiny nájemníkovy ve smyslu § 6 odst. 1 zákona o ochr. nájem. Roz. 9./1. 1932. Sb. č. 11337.

Výpověď dědiců nechráněných.

667. *Ustanovení § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. sama o sobě není výpovědním důvodem.* Účelem tohoto předpisu jest jen ustanovení, kteří z dědiců mají přednostní nárok, aby vstoupili v nájemní smlouvu zemřelého nájemníka. *Není-li dědic* nájemníka příslušníkem jeho rodiny a důsledkem toho *dědicem privilegovaným* ve smyslu § 6 odst. 1, vstupuje vzhledem k ustanovení § 116a) obč. z. v nájemní smlouvu po zemřelém nájemníku a jest v převzatém nájmu *chráněn* předpisy ustanovení § 547 obč. z. a § 1 a 4 zák. o ochr. náj., jemuž lze dáti výpověď *se svolením soudu* jen z některého důležitého důvodu dle § 1 zák. o ochr. náj. Zem. 25./2. 31 — 629 — Srv. však pozn. k č. 662.

§ 6 odst. 2

Opuštění bytu. — Rodina.

668. Slovem „*opuštění bytu*“ nemíni se v § 6 (zák. č. 44/1928) jen opuštění *úmyslné*; nezáleží na tom, zda se opuštění stalo s úmyslem byt trvale opustiti či jen *dočasně* bez tohoto úmyslu (nedobrovolně na př. když byl vzat do vazby, nastoupil trest na svobodě, což obojí bylo výslovně zmíněno v § 6 zák. č. 130/1922 a č. 85/1923) — Zákon v § 6 odst. 2 chrání rodinu, by ne zůstala odchodem její hlavy bez přístřeší (roz. Sb. č. 4950), při čemž nerozeznává, zda měl nájemník úmysl přivesti svým odchodem rodinu do nesnázi, zda ji chtěl připravit o byt. Pod-slova „*opuštění společné domácnosti*“ jest podřaditi i *dobrovolný trvalý odchod hlavy rodiny* (matky), jenž se stal následkem uzavření sňatku a povinného tím přestěhování se hlavy rodiny do domácnosti nového manžela. — Slovy „*rodinou*“ a „*příslušníci rodiny*“ jest rozuměti *užší kruh* příslušníků rodiny *závislých hospodářsky* na hlavě rodiny, jmenovitě osoby, o jichž výživu i byt jest hlava rodiny povinna pečovatí podle zákona (§ 672 obč. z., jako jsou *děti manželské*, pokud se nemohou sami živiti, a *rodiče*, jsou-li v nouzi na hlavu rodiny odkázáni — § 154 obč. z., — nikoli rodinu ve smyslu § 40 obč. z., roz. Sb. č. 4950). Roz. 3./9. 1931 Sb. č. 10945, Jur. Ztg. č. 1307. — K výkladu pojmu „*způsobilost k výživě*“ srv. též. roz. 8./9. 1931 Sb. č. 10973.

Předání bytu nájemníkem při opuštění společné domácnosti.

669. Majitel bytu, jenž sám byt najal a platil činží až do svého odchodu z bytu, (do ciziny) *nebyl oprávněn* předati byt pronajmateli s tím, že jest jeho věcí, zda ponechá příslušníky domácnosti v bytě čili nic, nýbrž v nájemní smlouvě bylo pokračováno s *příslušníky domácnosti* (manželkou), již neprohlásili výslovně, že nechťjí pokračovati v nájemním poměru — § 6 zák. o ochr. náj.; výpověď zrušena. Roz. 9./4. 1931 Sb. č. 10677.

Alimentační povinnost k příslušníkům rodiny.

670. O „*opuštění společné domácnosti*“ ve smyslu § 6 odst. 2 lze mluvití jen tehdy, když opuštěním se porušuje *zákonem předpokládaná povinnost* domácnost opuštějícího k příslušníkům jeho rodiny *sdíletí s nimi společnou domácnost*. (V řízení o úpravě nájemného vycházel prvý soud z názoru, že nájemní právo přešlo na navrhovatelku dle § 6 odst. 2 s její matky, která se *před lety* z bytu vystěhovala. Rekursní soud zrušil usnesení prvního soudu pro neúplnost řízení jemu předcházejícího — třeba zjistiti, zdali v době odstěhování se matka navrhovatelčina měla ještě alimentační povinnosti buď k navrhovatelce nebo k jiným ve společné domácnosti tehdy bydlícím příslušníkům rodiny. Zem. 9./12. 31 — 361.

§ 7 odst. 2

Neplatnost úmluv obmezujících účinnost ochrany.

Č. 482 str. 304.

Úmluva o výměně bytu na požádání pronajmatele.

671. Podle § 7 odst. 2 (zák. č. 166/1930) jest *neplatná* i dohoda *při dojednání nájemní smlouvy*, již se nájemce zavázal *přijmouti* na požádání pronajmatele *náhradní byt* ve vyšším poschodí a *vzdáti se* nynějšího bytu, kdyby následkem *vlastní potřeby* pronajmatele bylo *přeložení* tohoto bytu *do vyššího poschodí* nutné. (Smlouvou z 31./3. 1927 najal žalovaný byt v I. poschodí domu žalobců. V téže smlouvě bylo ustanoveno, že, kdyby následkem *vlastní potřeby* bylo přeložení tohoto bytu *do vyššího poschodí* nutné, žalovaný jest zavázán na požádání žalobců *přijíati náhradní byt* ve vyšším poschodí a za to se vzdáti *nynějšího bytu*, jen plošni výměra že nesmí býti menší než posavadní byt. Žaloba, již se domáhali žalobci na žalovaném, by byl uznán povinným vykliditi a odevzdati žalobcům byt v jejich domě v I. poschodí proti tomu, že mu bude vykázán a odevzdán v nájem náhradní byt za týchž podmínek v témže domě v II. poschodí — *zamítnuta*. Dohoda, o níž žalobci nárok žalobní opírají, stavší se *při ujednání nájemní*

smlouvy, jest neplatná podle § 7 odst. 2 zákona na ochr. náj., proto, že při ujednání tom jest chráněn nájemník zákonem z důvodu, by nebyl vyhořistován pronajímatelem, takže jest v okamžiku tom považován skoro za osobu potřebující zvláštní ochrany zákona — Sb. č. 1780, 552⁸ a 5873. Je-li neplatná smlouva, o níž žalobci opřeli svůj nárok, padá tím i nárok sám). Roz. 22./4. 1932 Sb. č. 11602.

Č. 178 str. 125

Č. 179 „ 126

Nepodání námitek proti soudní výpovědi — platné vzdání se ochrany.

672. *Nepodány-li námitky* proti soudní výpovědi *nelze* hmotně-právní námitku, *že byt podléhá ochraně* nájemců, ani *rekursem* ani *žalobou* vznášeti teprve v *exekučním řízení*. — Pronajímatel, vydobývši si *pravoplatnou výpověď*, *nemusí* za účelem povolení *exekuce ještě prokazovati, že nejde* o byt nebo místnost *podléhající ochraně* (Soud *prvé stolice* povolil *exekuci* vyklizením na základě soudní výpovědi, proti níž nebyly podány námitky. *Rekursní soud* *exekuční návrh* zamítl s *poukazem* na roz. nejv. soudu z 23./12. 1925 Sb. č. 6633. *Nejvyšší soud* obnovil usnesení *prvého soudu*. Příkaz k *vyklizení* podle § 562 c. ř. s. obsažený v *pravoplatné výpovědi* jest usnesením a podle § 1 č. 4 ex. ř. *exekučním titulem*. Jeho *vykonatelnost není závislá* na tom, že *vymáhající věřitel* *podá průkaz*, že byt nebo místnost *nepodléhá ochraně* nájemců. *Nejde* ani o *skutečnost*, na níž by *vykonatelnost výpovědi* byla ve smyslu § 7 ex. ř. *závislá*. Okolnost, že byt nebo místnost *podléhá ochraně* nájemníků, *nečiní výpověď a řízení výpovědní* podle § 560 a n. *čr.s.* nepřipustným, *neopodstatňuje* námitku nepřipustnosti pořadu práva, nýbrž může odůvodniti jen *věcnou námitku*, o níž soud ve sporu rozhodne *věcně rozsudkem*, po případě tak, že výpověď z toho *dávodu zruší* (§ 572 *čr.s.*, *srv.* Sb. č. 2378, 3741, 5465, 6076, 6596, 8237 a 6838) *Ustanovení § 1 a § 7 odst. 2 zák. o ochr. náj.* chce chrániti nájemníka jen pokud *ochrany užítí chce* a jí *potřebuje* a *nebrání* mu, by se *ochrany, které již* *požívá, dobrovolně nevzdal* pro určitý *nastavší již případ* a *nezavázal* se k *vyklizení* (*srv.* Sb. č. 1791, 5528, 5873). *Není* tedy *závady*, by se *nájemce* *nevzdal* *ochrany pro nastavší již případ* výpovědi tím, že *se vzdá námitek*, ať to učiní *výslovně* nebo *mlčky* tím, že *námitky nepodá*. Proto *nelze* z toho, že § 7 odst. 2 *zák. o ochr. náj.* *vylučuje* *smluvní vyloučení ustanovení § 1 tohoto zák.*, *dovozovati, že pravoplatná výpověď soudní má jen tehdy účinek*, *prokáže-li pronajímatel, že se výpověď týká bytu nebo místnosti* *nechráněné*. Roz. 30./3. 1931 Sb. č. 10655, R. Ztg. 1931 str. 160.

Poznámka. Tímto rozhodnutím *setrval* *nejvyšší soud* při názoru *vysloveném* v roz. Sb. č. 7965 (cit. pod č. 179) na rozdíl od roz. Sb. č. 6633 (cit. pod č. 178), na kterých v *případě* Sb. č. 10655

poukázal *rekursní soud* (V roz. Sb. č. 6633 jest *vysloven požadavek*, že při žádosti za *exekuční vyklizení* *místnosti* jak na základě *mimosoudní* tak i *soudní výpovědi*, proti níž nebyly podány *námitky*, jest na *pronajímateli*, aby *prokázal*, že jde o *jednu z výjimek § 31 zák. o ochr. náj.*)

Č. 180, 181 str. 127

Nepodání námitek proti mimosoudní výpovědi — zrušení nájemní smlouvy.

673. Tím, že *proti mimosoudní výpovědi*, *vykazující náležitosti § 565 odst. 1 a 2 c. ř. s.*, *nebyly* podány *námitky*, *nabyla výpověď účinnosti* a *nájemní smlouva* byla *výpovědí* *pravoplatně zrušena* (*Mimosoudní výpověď*, *majíc jen náležitosti § 561 odst. 1 a 2 čr.s.*, *postrádá* *ovšem vykonatelnosti* a *má jen účinek zrušující* *nájemní poměr* podle občanského práva — § 1116 *obč. z.* To však *neznamená*, že lze řešiti otázku, zda *mimosoudní výpověď* je s *hlediska hmotného práva připustná*. *Žalobce* *dal žalovanému mimosoudní výpověď* *ze šestého pokoje* *žalovaným najatého*. *Žalovaný nepodal* proti *mimosoudní výpovědi námitek*. *Žalobě o nájemné* za *pozdější dobu odvolací* *soud vyhověl*, *maje* za to, že *výpověď* *byla nepřipustná*, *byvši dána* *jen z části* *nájemního předmětu* a *že se* *nemohla státi* *právně účinnou* *tím, že žalovaný nepodal* *proti ní námítky*. *Nejvyšší soud* *obnovil rozsudek* *prvého soudu*, *jíž žaloba* *byla zamítnuta*. Sb. č. 146, 1223, 2766 a 9202) Roz. 9./4. 1932 Sb. č. 11550.

O nájemném.

§ 8 odst. 2 — § 9

Č. 331, 333, str. 330.

Změnění předmětu nájmu po 1./8. 1914. — Úprava nájemného v Praze.

674. V *změnění* *nájemního předmětu* *nelze* *spraťovati* *změnu* *těhož, již bylo* *by* *pokládati* *za* *pozdější první pronájem* *po rozumu § 8 zák. o ochr. náj.* *Byly-li* *r. 1919 vyměněny* *některé najaté* *místnosti* *za jiné*, *aniž by nájemné* *bylo zvýšeno*, *jest nájemné původně smlouvené* *k 1./8. 1914 základním nájemným* *ve smyslu § 8* (*nikoliv nájemné, které bylo* *v době* *pozdější smlouveno* *z nájemního objektu* *pak změněného*). *Nájemné upraveno* *dle § 9 a 12* *z místností najatých v Praze I.* *k 1./7. 1930* *takto*:

1. *Základní nájemné* *placené* *r. 1919* *po srážce* *obecní dávky* *placené* *r. 1919* *a po srážce* *obnosu* *nájemní hodnoty* *pozdější postoupeného krámu* *určeno* *za základ* *zvýšení*,

2. *zákonně zvýšení* *dle § 9* *zák. 180%*, *základní činže*,

3. *udržovací náklady* *domu* *dle § 12* *zák. 16%*, *čistého základu*. — *Zem. 20./10, 31 — 634.*

Poznámka k § 9. Velké provozovny jsou od 1./1. 1933 z ochrany vůbec vyloučeny. Rovněž i malé a střední provozovny některých obchodních společností. Zákon č. 210/1931 str. 12.

§ 11

Č. 491 str. 317.

Dohoda stran.

675. Jestliže strany (v *dřívejším řízení* r. 1929 o zvýšení nájemného) se dohodly, že najatá provozovna je provozovnou *střední*, jest soud dle ustanovení § 11 touto dohodou *vázán*. Motív, proč k dohodě té došlo, je *nerozhodný*, soud právem okolností tou se již neobíral a dle dohody stran určil zvýšení z provozovny střední. Zem. 17. 11. 31 — 712. — *Stejně*: Zem, 14./10. 31 — 649; *Dohodou stran*, kterou v *dřívejším řízení* o úpravě nájemného byla provozovna uznána za střední, je soud *vázán* a nemůže již o velikosti provozovny rozhodovati.

Poznámka: Ovšem asi jen potud, *pokud* se poměry *nezměnily*, neboť i v tomto řízení nesporném (§ 23 zák. o ochr. náj.) přes ustanovení § 33 zák. č. 100/1931 je možná změna rozhodnutí pro změnu materiálních poměrů (Mrština str. 174 pozn. 4) a dohoda stran v jiném řízení učiněná mohla mít na zřeteli jen poměry v době dohody jim známé (§§ 1389, 863 obč. z.) — K této otázce srv. též Dr. Ernst Woticky, Richter-Zeitung 1931 str. 229.

Rozsah provozovny.

676. Pouhá skutečnost, že jde o *pronájem 8 místností* o výměře 166 m² a 2 předstíni, *nečiní* ještě provozovnu *velkou*, ježto dle § 11 rozhoduje ještě i *způsob užívání* a rozsahu *podniku*. Tyto podle dobrozdání obchodní a živnostenské komory nasvědčují tomu, že jde jen o provozovnu *střední*. (Příznáno zvýšení jen 190%, nikoli 370%, kromě obecatch dávek, jež nejsou součástí činže) Zem 21./11. 31 — 726.

Nájemník s více provozovnamí —
Dobré mínění obch. a živ. komory.

677. Pro úpravu činže z *určitého objektu nájemního* lze přitihliti jen a výhradně k *rozsahu oné živnosti*, která je *součástí objektu*, z něhož se činže upravuje. Dle znění zákona v § 11 při rozhodování soudu o druhu provozovny je v *prvé řadě* rozhodující velikost *její*, způsob *jejího* užívání a rozsah *podniku* o ní provozovaného. Jde tudíž dle slov zákona *jedině* o posouzení *té provozovny*, která je *předmětem úpravy nájemného* zcela *samosvatně* a nikoli o posouzení *její* se zřetelem *k jiné* provozovně *téhož nájemníka* nalézající se v domě *jediném*. Je proto názor *prvého soudu* založený na dobrozdání obchodní a živnostenské komory, že dlužno posuzovati provozovnu, o kterou v daném případě jde, s ohledem *k celému závodu nájemníkovu*, *nesprávný*. Tento názor

vyslovený v rozhodnutí z 11./5. 1927 R I 447 byl pozdější judikaturou již opuštěn, jak plyne mimo jiné z rozhodnutí z 28./11. 1928 R I 939. (Provozovna o 1 malé místnosti, v níž je zaměstnána 1 osoba a obrát v ní docílený není veliký, nutno pokládati za *malou*, zvýšení dle § 9 za *přípustné* o 100%) Zem 21./11. 31 — 725. — *Stejně* 21./11. 31 — 732.

Krám s bytem.

678. Sestává-li nájemní objekt z bytu o kuchyni a 2 pokojích a z *krámu*, uznáno (*proti* dobrozdání obchodní komory), že *na byt* pro otázku zvýšení (110%) připadají 2/3 celkové činže a *na krám* (190%) 1/3 činže. Okolnost, že v jednom pokoji nájemník má *hudební školu*, nečiní z něho provozovnu (arg. srovnání § 9 odst. 1 a-c) s § 9 ad d) shora: „*kteřé* nejsou částí bytu“) Zem 17./11. 31 — 712.

§ 9 odst. 5, § 12 odst. 1

Zvýšení na opravy domu.

(z doby před 1./4. 1925)

679. I t. zv. *stavební příspěvky* jsou *součástí nájemného*. — *Dohoda o amortisační době* toho, co placeno na opravu domu, *není* dohodou o nájemném *ve smyslu § 20 odst. 1* zák. č. 85/1924. *Není* závady, by strany nesmluvily *jinou* amortisační dobu, než podle znaleckého posudku přiměřenou. (Nájemní smlouvou z 19./2. 1925 zavázal se žalobce platiti žalovaným pronajímatelům *příspěvek na opravy* ročně 2300 Kč za dobu od 1./3. 1925 do 31./12. 1934 a nájemné ročně 3500 Kč. Žalobě, kterou se žalobce domáhal vrácení přaplátku za dobu od 1./3. 1925 do 31./12. 1927 vyhověno částkou 2114 Kč. I náklad na občasné a mimořádné nutné opravy a obnovy domu jsou *součástí nájemného*, jak plyne z § 12 odst. 1 zák. č. 85/1924 — jehož jest na tento případ použití — jenž mluví o zvýšení nájemného z důvodů v odst. 2—5, tudíž i z důvodu odst. 4. Ostatně totéž platí i podle obč. zákona. *Nájemným* rozumí zákon v §§ 1090 a 1094 obč. zák. „*cenou*“ za užívání nájemního předmětu. Mohou to býti nejen platy, jež strany nazvaly přímo „*nájemným*“, nýbrž i *jiné* nájemníkovy platy z nájemního poměru, jež tento smlouvou na se vzal, neboť i takové vedlejší platy jsou „*cenou*“, již musí nájemník plniti za užívání věci a o něž se mu „*činže*“ zvyšuje. Podle § 20 odst. 1 cit. zák. jest dohoda o nájemném jen potud platná, pokud neodporuje ustanovením zákona o ochr. náj. Zákon praví „*dohoda o nájemném*“, již jest lišiti od dohody o amortisační době). Roz. 3./12. 1931 Sb. č. 11204. Ohledně dohody o nájemném po 1./4. 1928 srv. č. 688.

§ 14

Volná úmluva o nájemném.

Č. 494 str. 320, č. 495 str. 322.

Nájemné po uplynutí smluvené doby.

680. Ustanovení § 14 je ustanovením *vyjimečným*, jež výslovně vztahuje se jen na smlouvy uzavřené na *určitou dobu*, z čehož plyne, že doba ta ještě *neprošla*. Po uplynutí smluvené doby stává se opět smlouvou na dobu *neurčitou* a i když se zavázal nájemník platit pak na dále činži v určité výši, může kdykoli dle § 22 zák. učinit návrh na přezkoušení této úmluvy soudem nad míru uvedenou v § 9 zák. (ovšem jen s účinkem pro dobu budoucí) Zem. 21./2. 31 — 727. Srv. též č. 641.

Smlouva na určitý čas.

Určovací žaloba.

681. Jde o určení *právního poměru*, nikoli jen skutečnosti, bylo-li žalováno o *určení*, že žalovaný *nepronajal* žalobci místnosti na *určitý počet let*. — Zásadně může i *třetí osoba* žalovati o určení právního poměru nebo práva, v němž sama není nebo jež jí nepřislouží, má-li *zájem* na jeho bezodkladném určení. *Společník veřejné obchodní společnosti* má právní zájem na tom, by byl určen právní poměr mezi žalovaným a veřejnou obchodní společností. (Žalobce jako veřejný společník firmy, nynějšího nájemce, byl v řízení o *úpravu nájemného*, které bylo zahájeno na jeho podnět, poukázán na *pořad práva* s vyřešením otázky, zdali mezi ním a žalovaným r. 1926, kdy byl sám majitelem *vyšejší nájemnické firmy*, ujednána nájemní smlouva na dobu 5 let). Roz. 26./2. 1631 Sb. č. 10573.

§ 18

Prodej zařízení bytu.

Č. 166 str. 116.

Nový nájem po 31. březnu 1928.

682. Jen smlouvy mezi *dosavadním* a *novým nájemníkem* o postoupení bytu s podmínkou koupě zařízení bytu a o postoupení bytu za *úplatu* jsou *nicotné* (tyto jest dobře *lišiti* od smlouvy *nájemní* mezi *pronajmatelem* a *nájemníkem*). *Lhostejno*, zda-li *nová nájemní smlouva*, již uzavřel nový nájemník s pronajmatelem, *podléhá ochraně* nájemců čili *nic*. (Sb. č. 9955). (Žalobce, dřívější nájemník, prodal žalovanému, pozdějšímu nájemníku, svršky v bytě za 5000 Kč. Žalobě o nedoplatek 4500 Kč vyhověno. Slo o kupní cenu za koupené věci — § 1053 obč. z. V takové kupní ceně by

možla býti také skryta zapovězená úplata podle § 20 odst. 1 zák. o ochr. náj., pokud by byla přemrštěná, pokud by nebyla rovnocenným ekvivalentem za to, co prodatel navzájem plnil a pokud by byla vykořisťováním bytové tísne. Sb. č. 2800, 3976, 6677 a j. — Ale v tom směru žalovaný nic netvrdil a nedokazoval, nýbrž trval jen na tom, že se za *investice* zavázal k zvláštní úplatě. I kdyby se přistoupilo na názor dovolatelův, že se starý nájemník nesmí proběhněti proti zápočtem § 18 a 20 zák. o ochr. náj., nic mu to neprospěje, protože v první stolici nepřednesl pro svcu námitku z uvedených předpisů skutkové okolnosti. Neprávem vytyká dovolatel odvolacímu soudu, že, myslél-li, že nejsou zjištěny všechny pro posouzení věci podstatné okolnosti, měl dáti řízení doplniti, neboť *sporné řízení* jest ovládáno zásadou *projednací*, nikoli *vyšetřovací*. Nižší soudy kladly důraz na to, že byt měl býti uvolněn 1./7. 1928 a šlo o *novou smlouvu nájemní* ujednanou po 1/4. 1928, na kterou se ochrana *nevztahuje* — ale přehlédly, že v tomto sporu nejde o právní poměr mezi novým nájemcem a pronajmatelem, nýbrž o právní poměr mezi dřívějším a novým nájemcem). Roz. 26./6. 1931 Sb. č. 10908.

Prodej obchodu.

683. Předpisu § 18 zák. (č. 43/1925) *nelze* použiti, nešlo-li jen o prodej inventáře a malého množství zboží, nýbrž o prodej *celého zavedeného obchodu* s inventářem a s okruhem zákaznictva a kupitel měl od prvopočátku úmysl *koupiti obchod*, nikoli najati jen prázdne místnosti, a i prodatel měl úmysl *prodati obchod*, jak stál a ležel. — Prodej *zavedeného obchodu* se *zařízením* a se *zbožím* a s ohledem na *zákaznictvo* není o sobě zapovězený. Zapovězeným právním jednáním jest prodej obchodu *teprve*, bylo-li ho využito k požadování *přemrštěné ceny*, která není *rovnocenným ekvivalentem* za to, co prodatel navzájem plnil a která v sobě skrývá zapovězené „*odstupné*“ nebo „*výkupné*“ podle § 20 odst. 2 zák. Neřeba tu určití *hodnotu obchodu* do všech *podrobností*; záleží jen na tom, zda kupitel dokázal, že za kupní cenu neobdržel *přiměřený hospodářský ekvivalent* a že v kupní ceně bylo zakryto zapovězené výkupné. (Žalobci převzali od žalovaných místnosti, jež měli žalovaní najaté k provozování *cukrářství*, a zaplatili jim 38.000 Kč. Žaloba o vrácení 37.000 Kč zamítnuta. Prodaný inventář měl dle posudku znalců cenu 15.—16.000 Kč a celý obchod s inventářem, hledíc k příznivé jeho poloze a k okruhu zákazníků asi 30.000 Kč. Přebytek 7.000 Kč — žalobci odpočítávají sami na zboží asi 1000 Kč — nerozhoduje, „jestliže nižší soudy uváživše všechny okolnosti uznaly za přiměřenou i kupní cenu 38.000 Kč, nelze v tom spatřovati nesprávné právní posouzení věci“) Roz. 18./3. 1932 Sb. č. 11487.

§ 20.

Zapovězené úplaty.

Č. 146 str. 111

Vzdání se náhrady za uvedení míst-
ností do dřívějšího stavu.

684. Úplata, jež byla dána za to, že se pronajímatel vzdal práva žádati na nájemci. by mu podle svého závazku vrátil místnosti ve stavu, v němž je jeho předchůdce převzal, *nepadá* pod ustanovení § 20 zák. Lhostejno, zda nájemce svému předchůdci adap- tace, jež měl odstraniti, nahradil a zda tyto adaptace byly na zřejmý prospěch domu čili nic. (Žaloba proti pronajímateli o vrá- cení 11.000 Kč zamítnuta. Žalobce zavázal se v nájemní smlouvě z 31./12. 1924, že po skončení nájmu odevzdá obchodní místnosti ve stavu, v jakém byly před tím, než jeho předchůdce v nich provedl stavební změny a uvede tyto místnosti na svůj náklad do původního stavu, nerozhodnou-li se strany jinak. Podle listiny z 1./1. 1925 dohodli se žalovaný s žalobcem, že žalovaný upouští od zmíněné povinnosti žalobcovy, nahraditi jim ihned částku 11.000 Kč. Za tohoto stavu věci nebyla úplata dána za to, že byly místnosti *pronajaty*, nýbrž za to, že se pronajímatel vzdal práva žádati na nájemníkově, by jim podle svého závazku vrátil místnosti ve stavu, v jakém je jeho předchůdce převzal. Tvrzení žalobcovy, že pronajímatel zvolil toto východisko při sepsání nájemní smlouvy jen aby odůvodnil přijetí částky 11.000 Kč, nejl. soud uznal za vyvráceno.) Roz. 22./1. 1932 Sb. č. 11347.

Nižší nájemné simulované
(pro úsporu daní)

685. Bylo-li v *pisemné smlouvě* (v informaci u právního zástupce sepsané) uvedeno nájemné *nižší*, než bylo mezi stranami smlouveno, není toto smlouvené nájemné neplatné, nýbrž *neplatný jest simulo- vaný údaj* listiny (z důvodů berních) — *Jednání na oho* (§ 916 obč. z.) záleží, v tom, že strany v oboplném srozumění činí na venek projevy vůle. neodpovídající jejich pravé vůli, jak ji mezi sebou projevíly. Slouží-li takové předstírání k zastření jiného stra- nami skutečně zamýšleného právního jednání, posuzuje se toto jednání podle své *pravé* povahy. (Žalobě o nedoplatek čině 3000 Kč vyhověno — čině ujednána ročně 10.000 Kč, rozdělení její podle písemné „informace“ na roční částky 4000 Kč za činži, 2000 Kč za inventář, 3000 Kč za přenechání okruhu zákazníků a provozu živnosti a 1000 Kč za příspěvek na opravu chladírny stalo se jen formálně k vůli úspoře daní a podle úmluvy nemělo mítí toto rozdělení vlivu na ujednanou výši nájemného. Námitka žalovaného, že nájemné činilo jen 4000 Kč a že částky 3000 Kč

a 10.000 Kč odporují § 20 zák. o ochr. náj. — neuznána, *nejde* o částky smlouvené *mimo* nájemné, nýbrž celých 10000 Kč bylo smlou- veným nájemným) Roz. 18./3. 1932 Sb. č. 11486.

§ 20 odst. 2

Nárok na vrácení zapovězené úplaty.

686. Nároky na *vrácení nájemného* zaplaceného za předchůdce v nájmu a na *určení zakázané úplaty* (§ 20) jsou *samostatné* ná- roky, jež jest s hlediska § 502 odst. 3 c. f. s posuzovati *samo- statně*, třebaš byly spojeny v *téže* žalobě. (Žalobě o vrácení 2500 Kč zaplacených jako odbytné — za svolení k pronájmu nástupci žalobcovu — a 1250 Kč zaplacených žalovaným na činži za svého předchůdce v nájmu — vyhověno. Odvolací soud vylovl odvolání spolužalované ohledně 2500 Kč, jinak odvolání zamítl. Dovolací soud *odmítl* dovolání ohledně částky 1250 Kč — jde o 2 nároky samostatné v *téže* žalobě jen podle § 227 cís. spojené, ale i kdyby to byla část jednotné žalobní pohledávky 3750 Kč, nastalo ohledně 1240 Kč rozštěpení původního nároku na 2 části, z nichž každá je samostatnou základnou pro posouzení přípustnosti dovolání — srv. roz. 4098) — Nároku toho, kdo dal zakázanou úplatu (§ 20 zák. na ochr. náj.) na její vrácení *nepřekážá* ustanovení § 1174 obč. zák. („žalobce neposkytl úplatu k docílení nemožného nebo nedovoleného jednání“ — „nikoliv poskytnutí úplaty, nýbrž její přijetí je zapovězeno“). Roz. 19./2. 1032 Sb. č. 11408.

Č. 170 str. 117.

Promlčení.

687. *Nárok na vrácení* toho, co bylo plněno ze smlouvy *zapo- vězené* (§ 20 zák. na ochr. náj.) a tudíž podle § 879 odst. 1 obč. zák. *nicotné*, nepodléhá promlčení *podle § 1489 obč. zák.* (Před- pis § 20 odst. 3 zák. č. 48/1925 jest předpisem *zvláštním* a výji- mečným, pročež platí *tento* předpis a nikoli *všeobecný* předpis obč. zákona, i kdyby skutečně šlo o nárok na náhradu škody, o který tu ostatně nejde, nýbrž o nárok dle § 20 cit. zák.). Roz. 4./11. 1931 Sb. č. 11148.

§ 22

Úprava nájemného po uplynutí
smlouvené doby nájemní.

688 Bylo-li podle §§ 1114 a 1115 obč. zák. mlčky *pokračováno* v nájemní smlouvě, uzavřené *před 1. dubnem 1928*, o místnosti podléhající ochraně nájemců, platí od tohoto dne *dřívější dohoda o nájemném*, *dokud* mimosporný soudce k návrhu *té* neb oné strany *neupraví* podle § 22 zák. výši nájemného *jinak*. (Žalobkyně jako nájemnice uzavírala se žalovanou jako pronajímatelkou od r. 1920 o témže *krámu* nájemní smlouvu vždy na lázeňskou sezonu, na-

posled smlouvou ze dne 1. října 1926 pro rok 1927 za nájemné 7000 Kč, nájemné bylo splatno vždy 30 června každého nájemního roku. Za další léta nebyla již nájemní smlouva výslovně prodloužena, ale žalobkyně používala nájemné krámu i v letech 1928 a 1929, činží však vůbec neplatila. Žalobou dne 20./10. 1927 podanou domáhala se vrácení přeplatků za léta 1920 až 1926, žalovaná namítla započtení činžovních pohledávek 7000 Kč a 7000 Kč za léta 1928 a 1929. Nájemné ujednané na 7000 Kč na rok 1927 platilo za ujednané i na léta 1928 a 1929, neboť celý nájemní poměr podle § 1115 obč. zák. se obnovuje za těchže podmínek, za kterých byl před tím ujednan, a to platí i o opětovaných obnovách. Až do 31. prosince 1928 včetně zákon ovšem neuznával platnosti dohody, pokud bylo nájemné vyšší, než zákon dovozoval, ale počínajíc 1. dubnem 1928 odpadla tato zákonná překážka a platila dohoda v plném obsahu. Přeplácel-li nájemník po několik roků, přeplácel stále méně, až od 1. dubna 1928 nepřepácel již nic. Nebyla-li žalobkyně spokojena s výší nájemného, které sama ujednala, bylo jí volno, by třeba hned 1. dubna 1928 nebo ještě před tím (§ 22 zák. č. 48/1925) podala návrh podle § 22. Když tak neučinila, jde to na její vrub a nikoli na vrub pronajímatelky. — Předpis § 25 zák. o ochr. náj. tu vůbec nepřichází v úvahu, protože podle stavu, jak byl utvořen zákonem č. 44/1928, rozhoduje počínajíc 1. dubnem 1928 pro minulost jen dohoda a pro budoucnost jen rozhodnutí mimosporného soudce). Roz. 25. června 1931 Sb. č. 10901.

Č. 28 str. 33

Obnova nájmu.

689. K tomu, by byla vyloučena domněnka, že byl pacht mlčky obnoven (§ 1114 obč. z., § 569 c. ř. s.), nestačí mimosoudní výpověď, nýbrž jest třeba žaloby (Sb. č. 7715, 4944). — Žalobu jest podati do 14 dnů po ukončení nájemního poměru, nestačí podání žaloby před ukončením nájemního poměru. Roz. 4./2. 1932 Sb. č. 11364. Právník 1932 str. 281.

§ 22 odst. 2**Přeplatek na pozdější vyúčtování.**

690. Nejde o přeplatek na činži ve smyslu § 22 odst. 2 (jehož nelze žádati zpět), zaplatil-li nájemník v zaokrouhlené vyšší částce v předcházejícím nájemním období více než činilo nájemné za toto období, měla-li částka přeplacená dle souhlasné vůle stran býti nájemníku vyúčtována k dobru na nájemné za období pozdější (§ 863, 1416 obč. z.) V takovém případě nejde pak pro pozdější nájemní období o kompensaci přeplatku na činži dřívější, nýbrž pouze o vyúčtování částky na pozdější činži, předem zaplacenou při dávodu výpověduím č. 1) Kr 29./1. 32 — 54.

**Nesporné řízení
podle § 23 zákona o ochraně nájemníků**

Srv. poznámku na str. 39.

§ 23**Č. 502, 503 str. 329 Dohoda o nájemném v soudním řízení.**

691. Bylo-li v řízení o přípustnosti zvýšení nájemného právním zástupcem odpůrce, vykázaným plnou mocí, uznáno zvýšení 110%, kteréžto uznání nebylo během řízení v I. stolici odvoláno, a přistoupil-li navrhovatel, jenž původně v návrhu žádal zvýšení 130%, na zvýšení 110%, došlo mezi stranami k ujednání a právem uznal prvý soud zvýšení 110% za přípustné, aniž by bylo třeba prováděti další šetření (o rozsahu provozovny a pod. Pronajímatel žádal zvýšení o 130%, odvolává se na to, že jde o byt uvedený v § 9 odst. 1 c) — 2 pokoje, atelier s přísl. a pokoj v I patře najaty jednotně na dobu 1./4. 1920 do 31./12. 1930 za 3800 Kč ročně — obchodní komora uznala provozovnu za střední, nájemník tvrdil, že jde o provozovnu malou) Kr. s. Hradec Králové 5./2. 32 — 34.

Výjimky z ochrany.**§ 31 odst. 1 č. 3****Obecní domy.**

692. Bylo-li usnesení obecního zastupitelstva o propachtování místnosti v hotelu obce náležející vyšším správním úřadem zrušeno, jest obec oprávněna, žádati vyklizení a předání nájemního předmětu, aniž by pachtýř mohl uplatňovati pro případně protipohledávky (na př. náhradu nákladů na věc vynaložených, náhradu škody) proti nároku na vyklizení právo retenční (dle § 471 obč. z. — jde o předmět nájmu podle § 1440 obč. z., není tu případ § 877 ani § 1447 obč. z.) Určení lhůty k vyklizení může žalobcem býti ponecháno též soudu (§ 409 cfs.) Roz. 4./5. 1932 Rv I 724/32 — Jur. Ztg. 1473.

Stavební družstva.

Č. 130. str. 97.

Čekatelství — vyloučení z družstva.

693. Čekatelský poměr, na jehož základě bydlí čekatel v rodinném domku, jest klásti na roveň poměru nájemnímu. (Sb. č. 9281 a j.) Byl-li čekatel vyloučen z družstva, není závady, by nájemní poměr s ním nebyl zrušen výpovědí. (Výpověď z bytu daná družstvem vyloučenému členu zachována v platnosti — čekatelský poměr pozbyl podkladu vyloučením z družstva). Roz. 17./9. 1931 Sb. č. 10987.

Zánik členství v družstvu.

694. Členství v družstvu přestává jen, nastane-li některý ze tří případů uvedených v § 5 zák. č. 70/1873 (výstup, smrt nebo vyloučení; nestačí, že člen za svého členství pozbyl členské způsobilosti (osobní kvalifikace jako „zemědělec, zabývající se chovem hospodářského zvířectva“ — stav neodpovídající stanovám může být jen přechodný). Roz. 29./5. 1931 Sb. č. 10828, Věst. č. 984. — Srv. však roz. Sb. č. 7208, Ochrana I. str. 220 č. 371.

Vztahy mezi členy spolku a spolkem podle zák. z 15./11. 1867 č. 134 f, z. jsou rázu *souhromoprávního*. O nárocích z nich jest rozhodováno pořadem práva. (Žaloba člena spolku o přiznání členských práv proti spolku — námitka nepřipustnosti pořadu práva zamítnuta). Roz. 17./3. 1932 Sb. č. 11479.

Č. 130 str. 97.

Důvody výpovědi podle stanov.

695. Je-li ve stanovách stavebního družstva, že držitelé družstevního bytu *nesmí* být dána výpověď, pokud se, mimo neplnění povinností z nájemní smlouvy, nevyskytnou jiné důležité záležitosti, nelze dát členu výpověď z důvodu, že bydlí v družstevním bytě a nikoli v některém z bytů ve *svém* nově postaveném domě (dotyčné ustanovení stanov je po výtce jen obměnou zásady § 936 obč. z. Lze mu rozumět tak, že s nájemní smlouvy má sejít i její výpověď má být dovolena jen, když se okolnosti po jejím sjednání změnily tak, že by trváním nájemního poměru byl zmařen výslovně stanovený nebo z okolností vyplývající účel družstva — srv. roz. Sb. č. 7510. Tomu tak se zřetelem na § 1 stanov v tomto případě není. Výpověď k námitkám žalovaného zrušena). Roz. 31./3. 1931 Sb. č. 10664.

Prodej domu družstvem.

696. Valná hromada stavebního družstva není oprávněna usnésti se na prodej jediného nájemního domu družstva (tím má se účel družstva v stanovách vyčleněn). — K protestu proti usnesení valné hromady jsou oprávněni i členové, na jejich vyloučení se sice valná hromada již usnesla, usnesení to však není dosud pravoplatné (někteří členové jsou ve sporu o členství v družstvu). — Rejstříkový soud jest oprávněn zkoumat, zda se usnesení valné hromady družstva nepříčí stanovám. (Rejstříkový soud k protestu členů družstva zrušil usnesení valné hromady, by byl prodán družstevní dům). Roz. 5./3. 1931 Sb. č. 10593.

Exekuce na nároky čekatelské.

697. Není přípustna exekuce zabavením práva, náležitosti dlužníku jako členu družstva na obývání domku a na používání zahrady k němu patřící. — Exekuce na členské podíly a na čekatelské vklady členů společenstva s ručením obmezeným jest nepřipustná. Soukromí věřitelé těchto členů mohou vésti exekuci jen na to, co

společníkům případně na úrocích a na podílu ze zisku nebo co pro ně vybudé při zrušení společenstva nebo při výstupu z něho (Sb. č. 10181). Podlužník (společenstvo) jest oprávněn napadati záповěď, by dlužníku neplnil, třeba mu nebyla záповěď doručena k vlastním rukám (Prvý soud povolil exekuci: I. zabavením povinné straně jako členu stavebního a bytového družstva příslušejícího práva: 1. na obývání celého domu a používání zahrady k němu patřící, 2. na vydání podílu členského a vkladu čekatelského složeného jako záloha na domek shora uvedený, který by připadl dlužníku při odchodu z družstva; II. propachtováním práva nájemního v domku tom a zahradě se zmocněním, aby vymáhající strana uplatňovala veškerá práva proti družstvu jménem dlužníkovým a za tím účelem zejména vypověděla nájem, členský podíl a čekatelský vklad a jinak podnikala vše potřebné k likvidaci těchto práv. Ke stížnosti družstva jako podlužníka rekursní soud návrh na povolení této exekuce zamítl, nejvyšší soud dovolacímu rekursu nevyhověl. Čekatelství je právem ryze osobním, nemá ani ceny práva předkupního — Sb. č. 6192 — a nelze je proto, jako jakákoli jiná ryze osobní práva zabaviti. Není-li přípustno zabavení práv nájemních, jest nepřipustna i realizace navrhovaným propachtováním). Roz. 13./2. 1931 Sb. č. 10522. Právník 1931 str. 437.

§ 31 odst. 1 č. 4

Poznámka. Byty o 5 a více pokojích jsou od 1. ledna 1933 z ochrany úplně vyloučeny, pokud se jich neužívalo do 31. prosince 1932 zcela nebo z části k výkonu povolání. Zák. č. 210/1931 str. 12.

Byty o 4 pokojích.

Č. 527, 528 str. 342.

Změna ve způsobu užívání.

698. S hlediska § 31 č. 5 zák. na ochr. náj. z 26./3. 1925 č. 48 Sb. z. a n. (nyní § 31 č. 4) stačí, že byl pronajat byt rozsahu v něm uvedeného (skládající se kromě kuchyně a obytného pokoje pro služebné ze 4 nebo více obytných místností, po 1. květnu 1924) — *Lhostejno*, zda nový nájemce užívá najatého bytu jen jako bytu. Okolnost, že nový nájemce používal po uzavření smlouvy části bytu, najatého smlouvou jen jako byt, jako obchodní místnost, a to i se svolením pronajímatelovým, nemůže nic změnit na původním právním stavu, podle něhož byl byt vyloučen z ochrany nájemců, leč by bylo tvrzeno, že se pronajímatel chtěl, dává souhlas k jinakému použití části pronajatého bytu než jako bytu, vzdáti práva poskytnutého mu v § 31 zák. (Sb. č. 8394) — Byla-li dána výpověď k poslednímu dni měsíce, předcházejícího skončení nájemní doby, jest uznati na vystěhovači lhůta ke 14. příštího měsíce; uplynula-li však tato lhůta v době vynesení roz-

sudku, jest vysloviti, že se má státi odevzdání *ihned* (Prvý soud zrušil k námitkám žalovaného výpověď ze 4 pokojového bytu danou ke dni 30./9. 1930. Odvol. soud ponechal výpověď v platnosti s tím, že jest byt vykliditi a odevzdati ihned. Nejev. soud; Lhůta k stěhování sice běžela dle § 5 nař. č. 172/1924 Sb. z. a n. do 14./10. a nikoli, jak ve výpovědi uvedeno do 30./9. To by mělo jen za následek, že první soud, nalezl-li by, že žalovaný je povinen najatý předmět odevzdati, by stanovil lhůtu k odevzdání do 14./10. 1930. Nalezl-li však teprve odvolací soud, že žalovaný má najatý předmět odevzdati a prošla-li v době vnesení jeho rozsudku již doba nájemní, odpovídá výrok učiněný ustanovení § 573 c. ř. s.) Roz. 2./5. 1931 Sb. č. 10752.

Č. 529 str. 342

Obytné místnosti.

699. Otázka, zda jest pokládati místnost za obytnou čili nic, jest otázkou *právní*, nikoliv skutkovým zjištěním. — Obytnými místnostmi ve smyslu § 31 č. 4 (zák. č. 44/1928) jsou jen místnosti *k obydlení* nejen tak *způsobilé*, takže *mohou býti v každé roční době obydány bez nebezpečí pro zdraví obyvatelů, nýbrž i k obydlení určené*. — Pokud tomu tak není u místnosti (předsině), jež byla předurčena a také dříve užívána za prodejní krám („*Předsiň*“ neuznána za obytnou místnost, neměla též komínu, § 90 stav. ř. mor., zák. 16./6. 1894 č. 64 z. z.) — Roz. 5./12. 1931 Sb. č. 11238.

Pronájem po 31. březnu 1928.

Č. 37 str. 36.

Nový nájemník.

700. Ujednal-li nájemce po vyhlášení zákona z 28./3. 1928 č. 44 Sb. z. a n. a ještě *v době*, kdy platila *původní* nájemní smlouva, s *novým vlastníkem* domu *další* nájemní smlouvu s novou nájemní dobou, *neplyne* z toho o sobě, že chtěl dosavadní nájemní smlouvu, jsoucí pod ochranou zákona, zrušiti a uzavřiti *novou* nájemní smlouvu, jež by byla podle § 31 č. 4 zák. č. 44/1928 z ochrany nájemců *vyloučena*. Na nájemní smlouvu, na niž se vztahuje zákon o ochr. nájemců, *nelze* užití zásady § 1120 obč. zák., že *kup ruší nájem*, leč lze-li dáti výpověď z důležitých důvodů §§ 1–3 zákona o ochr. nájemců. *Lhostejno*, zda nájemní smlouva jest zapsána v *pozemkové knize* čili nic, a zda novému nabyvateli nájemní věci byly *známy* skutečnosti, podřizující nájemní smlouvu ochraně nájemníků. (Sb. č. 8734) — Bylo-li nájemní právo zapsáno v *pozemkové knize*, může se nabyvatel nájemní věci dovolávati *důvěry v pozemkovou knihu* jen, pokud jde o účinek věcnosti zapsaného knihovního práva, nikoliv však pokud jde o ryze obligáční právo. (Žalovaná firma měla v domě poj. společnosti najaty místnosti již z doby předválečné do 30./4. 1929. Od poj. společnosti koupili dům manželé H-ovi, kteří uzavřeli dne 6./4. 1929 se žalovanou

irmou nájemní smlouvu „tak, jak veškeré místnosti najímající strana dosud měla“ na dobu od 1./4. 1929 do 30./6. 1931 za zvýšené nájemné. Tato nájemní smlouva byla zapsána do pozemkové knihy. Od manželů H-ových koupil napotom dům žalobce a dal žalované firmě mimosoudní výpověď. Výpověď zrušena. — Smlouva z 6./4. 1929 *nebyla* uzavřena s *novým* nájemníkem. — § 31 č. 4 — Sb. č. 8778, 9414. — Ustanovení § 7 jako donucující pravidlo platí bezpodmínečně pro *obě* strany stejně. Sb. č. 5873). Roz. 10./12. 1931 č. 11249, Právník 1932 str. 249.

Č. 582 str. 376.

Byty přidělené vojenským gážístům.

701. Ustanovení § 1 a 4 zákona o ochr. náj. *platí* i pro výpovědi z bytů gážístům přidělených podle zák. č. 118/1924 (Pro byty přidělené voj. gážístům platí ustanovení platná pro nájemní smlouvy o bytech *vůbec*, počítajíc v to i platné předpisy o ochraně nájemníků — § 25 odst. 4 zák. č. 93/1879 ve znění zák. č. 118/1924. Podle ustanovení § 4 odst. 3 vl. nař. č. 119/1924 nájemní poměr, ve který vojenský gážísta přidelem bytu vstupuje, končí se výpovědí s jeho strany nebo výpovědí se strany *pronajímatele*, pokud jest dle platných předpisů *připustná*). Kr. 31./10. 32 — 546.

Pozn. Pokud *celý* dům jest z ochrany zákona *vyloučen* (domy obecní, družstevní a pod., spadající pod ustanovení § 31 č. 3), jsou z ochrany *vyloučeny* i *byty* v takových domech vojenským gážístům *přidělené* nebo byty pro veřejné zaměstnance podle zák. č. 118/1928 *zajištěné*. Srv. č. 524 str. 339.

§ 31 odst. 1 č. 5

Byt v hotelu.

Přechovávání cizinců.

702. Kdo, *nejsa cizincem*, si najal k *trvalému* řádnému užívání *hotelový pokoj*, určený ku přechovávání cizinců, *nepožívá* ochrany poskytnuté zákonem na ochranu nájemců. (Žalovaná bydlí v pokoji č. 1 hotelu již od r. 1923, platila z něho zprvu 3 Kč nebo 90 Kč měsíčně, od roku 1924 nezaplatila na nájemné ničeho. Žalobě o vyklizení nev. soudem vyhověno — nižší soudy žalobu zamítly, majice za to, že žalobce musí v řízení nesporně žádati o svelení k výpovědi. Ustanovení § 31 č. 5 nepřichází vůbec v úvahu, neboť žalovaná ani netvrdila, že by bydlela v pokoji tom jako *cizinec*, používající hotelového pohostinství. Podle § 1 zák. 23./1. 1920 č. 54 jest *zakázán* pronájem hotelů nebo jejich částí k jiným účelům, nežli ku přechovávání cizinců, leda že by k tomu dal ministr průmyslu, obchodu a živností povolení. Smlouvy tomu odporující jsou neplatné, neboť podle § 879 obč. zák. jest smlouva *příčící se zákonnému* zákazu *nicotnou*. K *nicotnosti* jest hleděti z *moci úřadu* v každém období sporu, i když námitka ta nebyla učiněna v řízení

před prvním soudem. Nicotná smlouva po právu neexistuje a není tedy pod záštitou zákona o ochr. náj. a důsledkem toho je mylný právní názor nižších soudů, že žalobce měl žádati nesporného soudce o svolení k výpovědi. Žalovaná bydlí, pokud se týče užívá pokoje bez zákonem uznaného právního důvodu, žalobce dožaduje se tudíž právem jejího vyklizení. Okolnost, že žalovaná v pokoji tom nyní již nebydlí, ježto jí dne 20./2. 1930 byl žalobcem vstup do pokoje zabráněn, nepadá na váhu, když je nesporné, že si nadále činí nároky na jeho užívání a dosud tam má svůj nábytek uloženy). Roz. 25./6. 1932 Rv I 1343/31 Věst. 1061, Jur. Ztg. č. 1485.

§ 31 odst. 1 č. 7

Výkon povolání v bytě. 703. „Z části“ užívá bytu k výkonu povolání i ten, kdo je tam vykonává jen občas, užívaje jinak těchto místností k jiným účelům. *Nevyhledává se, by chráněné místnosti byly k výkonu povolání zvláště nebo dokonce výlučně jen pro ně zařízeny, aniž, by nájemník nemohl své povolání vykonávat i v jiných místnostech, vlastních nebo najatých, aniž, by takové místnosti mít nemohl (Pozvolné obmezování výjímky z ochrany nájemníků — podle vývoje vyplývajícího z materiálu k § 31 č. 6 zák. č. 44/1928 — je spolehlivým vodítkem pro úsudek, že zákon chrání všechny nájemníky, kteří provozují ve svém bytě jakékoli povolání, zákon v tomto směru nerozeznává. Práví prostě a stačí proto pro zrušení výjímky v § 31 č. 7 z ochrany náj. stanovené, že se do 31./3. 1930 užívalo a dosud užívá místností zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání — a contr. „živnostenských provozoven“, tisk 1485 (Výpověď z bytu daná lékaři v lázeňském místě, který v bytě jen občas t. j. v lázeňské sezoně, práci vykonával — zrušena. Zákon chrání všechny nájemníky vykonávající ve svém bytě svoje povolání, i když se tak děje jen v určitých pracovních obdobích nebo v určitých denních hodinách, a těchže místností v jinou dobu užívá k jiným účelům, na př. pro rodinu za jídelnu, ložnici a pod.) Roz. 30./4. 1931 Sb. č. 10741, Jur. Ztg. 1241.*

§ 32.

Náhradní byty.

C. 325 str. 193

Pojem — Ochrana. 704. V nesporném řízení byla připuštěna výpověď z důvodu § 1 odst. 2 č. 10 a 20. — Vypovídající nabídl vypovídánému *menší byt v téměř domě za nižší cenu* a první soud v odůvodněné výslovně uvedl, že vypovídání následkem poskytnutí *lacnějšího bytu nemůže* výpovědi octnouti se v *hospodářské tísni*. Rekursní soud usnesení prvního soudu potvrdil a nabídnutý byt výslovně označil

jako byt náhradní. Výpověď z tohoto (náhradního) bytu v řádném řízení výpovědním na námítky vypovídáného *zrušena*. Z odůvodnění nejvyššího soudu: Nynější byt *nelze* sice pokládati za *náhradní byt* ve smyslu a s ochranou § 32, neboť náhradním bytem podle tohoto ustanovení jsou jen byty, které podle § 1 odst. 2 č. 9, 12, 13 a 16 zák. o ochr. náj. na základě soudního rozhodnutí poskytnuty být *musí*, aby výpověď mohla být povolena, *nikoli* byty, které pouze *fakticky* a *mimosoudně* byly jako náhradní opatřeny. *Avšak* ze zjištěných okolností nutno usuzovati, že mezi stranami došlo *mlčky k dohodě* (§ 863 obč. z.), kterou dle zásady obvyčejé *poctivého obchodu* (§ 914 obč. z.) nutno vykládati v ten smysl, že žalobce, aby dosáhl svolení k výpovědi, nabídl a skutečně poskytl žalovanému nynější byt jako náhradu *tak, že v novém bytě bude mít stejná práva* jako v dřívějším. Odpovídalo by nejen účelům zákonné ochr. náj., nýbrž i zásadě *poctivého obchodu*, kdyby pronajímatel nyní mohl ihned volně nájemce z nového bytu *vystěhovati*. Dohodou zmíněnou sice nový byt *nestal* se bytem podléhajícím zákonné ochraně, avšak byl jí přece *přivoděn* ten právní účinek, že výpověď z nového bytu po dobu platnosti zákona o ochr. náj. lze dáti *jen z důvodů, ze kterých při bytech zákonné ochraně podléhajících svolení k výpovědi může být uděleno* (Sb. 8971). Že by výpověď byla tu dána z takového důvodu, nebylo prokázáno a proto výpověď daná nemohla mít v zápětí zrušení poměru nájemného. Roz. 4./3. 1932 Rv I 270/32 R. Ztg. 1932 str. 122 (V úřední sbírce neuveřejněno).

§ 37.

C. 468 str. 292

Doba účinnosti ochrany.

705. *Mimosoudní výpověď* z nájmu, jež byla dána *za platnosti zákona* na ochranu nájemců, jest *připustná*, má-li její účinnost nastati *v době, kdy nyní (v době výpovědi) platný zákon o ochr. nájemců nemá již platiti*. Případně napotomní *prodloužení* ochrany nájemců lze uplatňovati *žalobou* podle § 35 ex. ř. (Sb. č. 8482, 2465). Žalovaný najal r. 1919 od žalobce *nemovitost na 6 let, do konce r. 1925 za roční činži*. R. 1925 byla smlouva *prodloužena až do konce r. 1931 s tím, že nevypoví-li žádná strana písemně smlouvu nejpozději rok před skončením nájemní doby do 31./12. 1930, ke dni 31./12. 1931, jest smlouvu pokládati za prodlouženou na další 3 roky*. Žalobce *vypověděl* dne 30./12. 1930 písemně smlouvu. Žalovaný *namítl* proti výpovědi, že nájemní poměr *podléhá* zákonu na ochranu nájemců a že podle § 2 odst. 1 a 3 zák. na ochr. náj. platí smlouva po dobu platnosti zákona za uzavřenou na neurčitou dobu. Výpověď ponechána *v platnosti*. Prodloužení ochrany nájemníků bylo by skutečností *exekuční titul* — nárok

z něho plynoucí — zde nárok na vyklizení *stavici*, po případě *rušící*, takže by dovolatel měl možnost obrany proti exekuci a to i žalobou podle § 35 ex. ř.) Roz. 3./9. 1931 Sb. č. 10944.

Lhůty v řádném řízení výpovědním.

§ 575 odst. 1 c. ř. s.

Lhůta osmidenní

k opravným prostředkům ve věcech nájemních.

706. Lhůta k odvolání proti *rozsudku*, jímž byla žalovaná strana uznána povinnou *dům vykliditi*, poněvadž nájemní smlouva ujednaná na dobu od 1./1. 1929 do 31./12. 1934 *zanikla* pro okolnosti podle ustanovení této smlouvy předčasně jí *zrušující* — jest *osmidenní* — přes to, že nebylo současně žádáno, aby nájemní smlouva byla prohlášena za zrušenou, — vždyť právě zrušení nájemní smlouvy odůvodňuje žádané vyklizení a není nutným současným rozsudkový výrok o zrušení smlouvy. Jde o spor o *vyklizení* najatých místností *obdobně* dle ustanovení § 1118 obč. z. — Roz. 13./8. 1932 R I 603/32 Kr. Co III 108/32. Ve sporech o *vrácení nájemní věci* dle § 569 c. ř. s. obnáší rekursní lhůta 8 dní (Sb. č. 117, 2730, 4890, 5320, 6009, 8501. 8873) Roz. 28./3. 1931 R II 73/31 R. Žtg. str. 161/1931.

Služební byty.

707. Kratší lhůty § 575 odst. 1 c. ř. s. *neplatí*, jde-li o žalobu zaměstnavatele proti zaměstnanci o *vyklizení služebního bytu*. (Roz. Sb. č. 775, 6274. V případech Sb. č. 7725 a 8501 jde o *nájem*). — *Právní poměry* služebních bytů nebyly zasaženy zákony o ochr. nájemců, nýbrž podléhají *soukromému právu* a zejména rozhodují v otázce *skončení právního poměru* takových bytů *předpisy občanského práva* o skončení *služebního poměru*. Byl-li služební poměr skončen, jest zaměstnavatel oprávněn domáhati se vyklizení bytu. — Předpisů §§ 364 a 365 obč. zák. nelze při *hromadění žalob* (týmž zaměstnavatelem proti *většinu* počtu zaměstnanců — obrození obecného blaha?) *obdobně* použítí, (Žalobě továrního podniku proti dělníku o vyklizení služebního bytu *vyhověno*. Námítka žalovaného, že se jeho propuštění stalo *bezdůvodně*, jest bezvýznamná pro posouzení věci, ježto v tomto případě by byl žalovaný oprávněn žádati náhradu *jen v poněžích* — § 84 živ. ř.) Roz. 23./6. 1931 Sb. č. 10897.

Dny sváteční.

708. Den 26. prosince při počítání lhůt *neplatí* za den sváteční; *nezáleží* na tom, že v tento den odpoledne u soudů a na poště se *neurčuje* a že tento den v kalendářních diářích jest označen za den sváteční (§ 126 odst. 2 c.ř., § 221 odst. 2 c.ř., § 44 j.ř., zák.

3./4. 1926 č. 65) Roz. 23./4. 1931 Sb. 10717, Jur. Žtg. 1236. — *Podobně* na *Svatodušní pondělí* nevztahují se ani předpisy o svátcích, pokud jde o počítání lhůt, ani § 126 odst. 2 c. ř. s. (§ 5 zák. č. 65/1925) Roz. 24./9. 1932 R II 304/32. Př. roz. 1932 str. 199.

§ 575 odst. 3 c. ř. s.

Návrh na exekuční vyklizení do 14 dnů.

Podání návrhu na odklad před uplynutím lhůty.

709. Pro *přerušeni* lhůty třetího odstavce § 575 c. ř. s. jest *lhůtejně*, zda *návrh* na odklad exekuce byl podán *před* uplynutím této lhůty, *nebyl-li* odklad *povoleno*. (Podle usnesení o svolení k výpovědi měly najaté místnosti býti vyklizeny dnem 14. července 1930. Téhož dne byl podán u exekučního soudu v Praze návrh na odklad. Návrh na povolení exekuce vyklizením u téhož soudu bez připojení vyhotovení exekučního titulu, opatřeného potvrzením o vykonatelnosti, byl podle § 44 j. n. tímto soudem *postoupen* okresnímu soudu civilnímu jako soudu příslušnému, jenž povolil výpověď — § 4 č. 2 ex. ř., § 51 ex. ř. — K tomuto soudu došel postoupený návrh dne 29./7. 1930, tudíž *patnáctý den* po uplynutí vyklizovací lhůty. Návrh jako opožděný *odmítnut*. Nezáleží na tom, zda návrh povinného na odklad exekuce byl podán před uplynutím lhůty § 575 odst. 3 c. ř. s. a předstihl tak návrh na vyklizovací exekuci, neboť podle spisu nebyl odklad exekuce povinnému vůbec povolen. — Rekursní soud exekuci povolil s poukazem na roz. Sb. č. 4810 a 5507, že návrh na odklad předstihl návrh na povolení exekuce ve lhůtě § 575 odst. 3 c. ř. s. a i kdyby byla exekuce povolena, nemohlo vyklizení býti vykonáno, dokud nebylo o návrhu na odklad *pravoplatně* rozhodnuto.) Roz. 21./5. 1931 Sb. č. 10808.

Pozn. Z toho plyne, že z opatrnosti nutno *vždy* ve 14 dnech návrh na povolení exekuce vyklizením podati, *bez ohledu* na to, že po případném uplynutí povoleného odkladu by se snad nájemník vystěhoval dobrovolně.

B)

Odklad exekučního vyklizení
místností.Zákon ze dne 28. března 1928 č. 45 Sb. z. a n.
zachován v platnosti ve znění nezměněném.
Otištěn Ochrana 1931 str. 353.

§ 1 odst. 1

Podmínky povolení odkladu.

710. Odklad exekuce vyklizením podle zákona ze dne 28. března 1928 č. 45 nelze povoliti, měl-li povinný možnost najmouti byt odpovídající jeho potřebě, t. j. takový, který se srovnával s jeho nezbytnou potřebou, vyvolanou tím, že musí dosavadní místností vykliditi, (Sb. č. 5489) nebo neosvědčil-li takovou možnost. — Lhostejno, zda povinný osvědčil nedostatek náhradního bytu podle § 3 zák. č. 45/1928. (Potvrzení městské rady, že není v místě volného bytu, který by jako přiměřený vzhledem k rodinným a majetkovým poměrům mohl povinný najmouti — nestačí k osvědčení ve smyslu § 1. Rekursní soud uznal za osvědčeno, že povinný měl možnost najmouti byt potřebě jeho odpovídající, protože mu byla nabízena řada bytů o 1 pokoji a kuchyni za běžnou cenu nebo že mu takové byty byly známy. Nerozhoduje, zda povinný má dostatečný příjem by mohl zaplatiti vyšší nájemné, než platil v bytě, který má vykliditi. Tvrdí-li, že byty neodpovídaly jeho potřebě, protože jsou odlehle, jde o novotu, k níž nelze přihlížeti. Povinný nevyvrátil úsudek rekursního soudu, že nemá bez své viny náhrady odpovídající jeho potřebě. Návrh na druhý odklad rekursním soudem zamítnut, nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu). Roz. 28.15. 1932 Sb. č. 11708.

Osvědčení — místní poměry u soudu známe.

711. Z potvrzení navrhovatelem předloženého, že se ucházel u městského úřadu o byt a dílnu, které mu však nemohly býti přiděleny, poněvadž v místě je velká nouze bytová a o dílny a obec nemá toho času ve svých domech volných místností — neplyne, že by v místě nebylo vůbec volných bytů a dílen. Naopak soud první stolice právem v té příčině se odvolal na poměry u soudu známe,

že jest v místě dosti volných bytů i provozoven. Poněvadž povinná strana neosvědčila, že by bez své viny nemohla si opatřiti jiné potřebě odpovídající náhrady, první soud právem návrh na odklad exekuce zamítl. Kr. 24./10. 32 — 387.

§ 1 odst. 2

Povolení exekuce vyklizením po podání
návrhu na odklad.

712. Když před podáním návrhu na povolení exekuce vyklizením byl povinnou stranou podán návrh na povolení odkladu podle § 1 zák. č. 45/1928, jest exekuci sice povoliti (§ 7, 369 ex. ř.), avšak s dodatkem, že s výkonem exekuce jest posečhati až do pravoplatného rozhodnutí o návrhu povinné strany na odklad, neboť jinak by byl zmařen účel zákona č. 45/1928. Kr. 26./7. 32 — 389. — Srv. též č. 709.

§ 3 č. 6

Nové pronájmy.

713. Jde-li o byt, který byl pronajat povinné straně po 31. březnu 1928 a na který se tudíž zákon o ochraně nájemníků podle § 31 č. 4 téhož zák. nevztahuje, jest odklad podle § 1 zák. č. 45/1928 nepřipustný (Návrh na odklad exekuce rekursním soudem zamítnut, přes to, že v tomto případě titulem exekučním bylo svolení k výpovědi z bytu najatého v červnu 1931, vydané v řízení nepoprném) Kr 19./9. 32 — 391.

Odklad exekuce podle § 42 ex. ř.

Č. 240 str. 141

Připustnost odkladu.

714. Odklad exekuce vyklizením bytu ze všeobecných důvodů §§ 42 a 44 ex. ř. jest přistupným, i když exekuce vyklizením bytu byla povolena na základě výpovědi, k níž soud svolil proto, že pronajaté stavení musí býti z nařízení stavebního úřadu zbořeno. (§ 3 zák. o ochr. náj.) Odklad však nelze povoliti, je-li chatrnou stavbou ohrožena bezpečnost lidí. — V řízení o odkladu exekuce vzhledem k opošíční žalobě nelze se zabývatí otázkou, zda jest opošíční žaloba odůvodněná a zda okolnosti ve sporu tvrzení jsou správnými čili nic (Sb. č. 1795, 5425, 7823) Návrh na odklad zamítnut. Roz. 22./11. 1930 Sb. č. 10344.

Č. 242—244 str. 141

Uložení jistoty při odkladu.

715. Složením jistoty vymahařícím věřitelem není odstraněn předpoklad, že z neodložení exekuce hrozí povinnému nebezpečí nenahraditelné nebo těžko napravitelné újmy. Pokud hrozí vymahařícímu věřiteli újma z odkladu exekuce vyklizením (ohrožení od-

kladem na *včasném* uspokojení, na něž vym. věřitel má nárok, Sb. č. 6019, 8036) *Nemajetnost* není důvodem, pro který by nemohla být uložena dlužníku jistota podle § 44 odst. 2 ex. ř. (Sb. č. 5530). (Odklad povolen rekursním soudem s podmínkou, že dlužník doplní jistotu 3000 Kč na 6000 Kč — Nejvyšší soud: „výše jistoty není v poměru k ohrožení vymáhajícího věřitele nepřiměřeně vysoká) Roz. 4./12. 1930 Sb. č. 10363.

716. Složení jistoty podle § 44 odst. 2 ex. ř. lze uložit i tomu, k jehož žádosti byl povolen odklad *(spoluvlastníku, nikoli jen dlužníku)* Roz. 21./1. 1932 Sb. č. 11338.

Odklad — před počátkem exekuce.

717. Uspokojení vymáhajícího věřitele může po případě být ohroženo a lze odklad exekuce učiniti závislým za *složení jistoty*, povolen-li odklad exekuce *dříve* ještě, než s ní bylo *započato*. (Soud prvé stolice povolil odklad exekuce na svršky dříve, než bylo s exekucí započato. Rekursní soud vyhověl rekursu vymáhajícího věřitele potud, že povolil odklad exekuce jen pod podmínkou, že dlužník složí jistotu dle § 44 ex. ř. Nejv. soud nevyhověl dovolacímu rekursu dlužníka) Roz. 9./4. 1931 Sb. č. 10670.

Útraty odkladu.

718. Útraty odkladu exekuce hradí zatím *dlužník*, jenž se ho domáhá, nebo třetí osoba, jež vylučuje věci z exekuce (§ 40 čřs. a obdoba zásady § 393 ex. ř.). *Konečně* lze rozhodovati o tom, kdo hradí útraty odkladu exekuce, teprve po skončení sporu při zastavení exekuce nebo při obnovení odložené exekuce („Výrok o útratách dovol. rekursu *ponechává* se exekučnímu soudu pro rozhodnutí o zastavení exekuce nebo o pokračování v odloženém exekučním řízení“ — nejvyšší soud takto *doplnil* dřívější usnesení o dovol. rekursu dlužníka) Roz. 13./3. 1931 Sb. č. 10618.

Prozatímní opatření.

719. *Nájemce*, jenž byl na základě rozsudku pro *zmeškání* vystěhován z bytu a podal žalobu o *zmatečnost rozsudku* pro zmeškání, *nemůže* se domáhati prozatímním opatřením toho, by bylo *znemožněno* pronajímateli *opětne pronajmouti* byt jinému nájemníku, dokud spor o zmatečnost a spor ve věci hlavní nebudou rozhodnuty, aniž toho, by byl opětne *uveden v držbu* nájemních práv před tím, než bude rozhodnuto o žalobě o zmatečnost. (Za prozatímní opatření lze použiti jen takových prostředků, jimiž se *nepředstihuje* konečné rozhodnutí o nároku, zejména nelze povolití prozatímním opatřením něco, čehož by mohla docílití ohrožená strana teprve svého času exekucí na základě příznivého rozsudu Sb. č. 2252). Roz. 26./2 1932 Sb. č. 11425.

Žaloba o náhradu škody pro nevyklizení místnosti včas.

720. Pro žalobu *majitele domu* na uživatele bytu o náhradu škody, ježto žalovaný, ač pravoplatně vypověděn, nevyklidil ve lhůtě najaté místnosti, čímž prý žalobci ušel zisk, jehož by docílil pronájemem místnosti, kdyby je byl žalovaný včas vyklidil, jest *pronájemem místnosti*, kdyby je byl žalovaný včas vyklidil, jest *vylučněně* příslušným *okresní soud* podle § 49 č. 5 j. n. (Pronájematelé žalovali u krajského soudu o 43.763 Kč jako náhradu škody, že žalovaná se snažila *docílití odkladu* vyklizení najatých místností a za dobu od 1./1. 1930, kdy měla místnosti vykliditi, platila úplatu, která dnešním bytovým poměrům v Praze neodpovídá. Řízení po odvolání zrušeno jako *zmatečné* a žaloba pro nezhoditelnou nepřislusnost z moci úřadu *odmitnuta*. Jde o spor z poměru *nájemního*, který se netýká ani *jsoucnosti smlouvy* ani *zaplacení činže*, příslušným je tu *vylučněně okresní soud*). Roz. 8./3. 1932 Sb. č. 11465.

Nárok nájemníka na náhradu škody proti podnájemníku.

721. *Nemohl-li* být *novému nájemníku* odevzdán *celý předmět* nájmů, ježto *podnájemník* dřívějšího nájemníka *nevyklidil* část předmětu nájmů, *nemůže* se nový nájemník domáhati náhrady škody na podnájemníku nevyklidivším byt. (*Pod-nájemníku*, jenž *neuposlechl* výzvy majitele domu, by byt vyklidil, *nelze* po případě přičítati za vinu *nedovolený čin*. (Žaloba nájemnice domu proti bývalému podnájemníku dřívějšího nájemníka o náhradu škody, ježto v čas nevyklidil byt — *zamítnuta*, žalovaný nebyl s ní ve *smluvním poměru*, že by žalovaný *jednal proti dobrým mravům*, neuposlechnuv výzvy majitele domu, aby byt vyklidil, *nelze* tu usuzovati, žalobě o vyklizení proti němu majitelem *podané* vyhověno až ve 3. stolici). Roz. 2./10. 1931 Sb. č. 11051.

v témž bytě bydlí od 19./8. 1922 jako člen jeho domácnosti. Zajištění bytu zrušeno — dne 19./8. 1922 obýval byt jako nájemce jiný státní zaměstnanec, otec Václava K., po jehož vystěhování však byt vůbec zajištěn nebyl) Nál. 27./3. 1931 Sb. adm. č. 9152.

Podmínky zajištění.

724. Podle zák. č. 118/28 může býti za splnění podmínek v zákoně uvedených zajištěn byt pro stát. zaměstnance i v obci, ve které není bytová nouze a třeba státní zaměstnanec má byt jiný (tyto podmínky v § 9 n. zák. č. 118/28 uvedeny nejsou) Nál. 27./3. 1931 Sb. adm. č. 9151.

§ 10.

Č. 573 str. 368

Nárok veřejného zaměstnance na zajištěný byt.

725. Státní zaměstnanec, v jehož prospěch byl zajištěn byt podle zák. č. 118/28 není legitimován stěžovati si k nejvyššímu správnímu soudu proti rozhodnutí úřadu, kterým bylo odepřeno provést zajišťovací nález. Nál. 19./I. 1932 Sb. adm. č. 9609.

§ 20.

Pronajmutí zajištěného bytu osobě jiné. — Trestní sankce.

726. Za účinnosti zákona č. 118/1928 nelze vůbec trestati vlastníka domu, který pronajal byt zajištěný pro státního zaměstnance osobě jiné, než příslušným úřadem označené. (V § 20 cit. zákona hrozí se trestem výslovně jen na přestupky § 1, který upravuje přeměnu a způsob užívání bytu a na přestupky vyhlášky obce podle §§ 7 a 8 o pronajímání a oznamování uprázdněných bytů, není tu však stanovena trestní sankce na případ uvedený. § 20 zák. č. 118/28 mívá jen na případy *taxativně* tu vypočtené.) Nál. 17./5. 1932 Sb. adm. č. 9901.

C)

Zákon o mimořádných opatřeních bytové péče

ze dne 11. července 1928 č. 118 Sb. z. a n.

Text zákona otištěn ve vydání Ochrana nájemníků 1931 na str. 301 a n.

§ 1

Přeměna a způsob užívání bytů.

Č. 560 str. 362.

Sloučení bytů.

722. Připojení další místnosti k bytu bez povolení úřadu zakládá skutkovou podstatu přestupku podle § 1 odst. 2 zák. č. 225/22, třeba povolení to bylo pak *dobře* (na žádost po provedeném připojení a ještě před vydáním trestního nálezu podanou) uděleno. (Stížnost majitele domu proti nálezu polic. ředitelství z 10./12. 1925, jímž byl odsouzen k pokutě 5000 Kč, v případě nedobytosti k 30 dennímu vězení pro přest. § 1 zák. č. 225/22, prodlouženého zák. č. 87/23 a č. 296/24, jehož se dopustil tím, že ve svém domě spojil se svým dosavadním bytem ještě byt po vystěhování se nájemníku, nevyžádav si svolení — zamítnuta, přes to, že na žádost z 27./10. 1925 bylo k tomuto spojení pak dáno svolení) Nál. 21./4. 1931 Sb. adm. č. 9206.

Zajištění bytů státních zaměstnanců.

§ 9.

Č. 569 str. 366

Byt obývaný aspoň od 19./8. 1922 státním zaměstnancem.

723. I za platnosti zákona č. 118/28 lze — stejně jako za platnosti zák. č. 225/22 a 87/23, Sb. adm. č. 6532 — zajistiti byt pro státním zaměstnancem jenom tehdy, obýval-li státní zaměstnanec onen byt v rozhodné době (dne 19. srpna 1922) jako nájemník, nikoli jen jako člen domácnosti nájemníka. (Naříkaným rozhodnutím zemského úřadu byl zajištěn byt po úředníku státních drah V. K., který byl r. 1928 služebně přeložen. Tento V. K. převzal byt jako nájemník dne 1./5. 1924 od svého otce J. K., u něhož

D)

Právní poměry domovníků.

Zákon ze dne 30. ledna 1920 č. 82 Sb. z. a n.

Otištěn ve vydání: **Zákony upravující právní poměry vlastníků domů a nájemníků, 1924.**

§ 8.

Nárok domovníka na bezplatný byt — žaloba o vrácení činže jím placené.

727. Úmluva, podle níž se zavázal domovník *platiiti* z obývané jím místnosti *nájem*, jest *nicotná*, a jest domovník *oprávněn* (§ 1431 obč. z.) domáhati se na majitele domu *vrácení zaplacené činže*. (Sb. č. 6075) Podle § 8 zák. č. 82/1920 *dlužno* dáti domovníkovi vhodný, světlý a k řádnému používání *způsobilý byt*, pokud možno o dvou místnostech (pokoj a kuchyň), blízko domovních dveří. *Byly-li* mu vykázány místnosti stavebnímu řádu, policejním a zdravotním nařízením *odporující*, může ihned domovnícký poměr *zrušiti* a žádati *náhradu škody* (žalobě o *vrácení nájemného* 1000 Kč ročně, placeného za byt, poskytnutý dle § 8 zák. č. 82/1920 za konání prací domovníckých — *vyhověno*. Z důvodů *odvolacího soudu*: Úmluva při domovnícké smlouvě podle § 1 cit. zákona (ústně) ujednané, kterou se zavázal žalobce konati v domě žalovaných domovnícké práce a *kromě* toho platiti z jedné místnosti jím obývané *nájem* 1000 Kč ročně, *odporovala* zákonu a byla proto *nicotná*, ježto úmluvou tou se žalobce *vzdal* práva jemu podle § 8 cit. zák. příslušejícího na poskytnutí přiměřeného bytu jako *domovníku*, ač takové vzdání se jest podle § 15 téhož zákona *zakázáno*. Žalovaná strana netvrdila a neprokázala, že poskytla žalobci byt *cennější*, než na jaký měl žalobce podle zákona nárok a že proto právem na něm požadovala příplatek na byt. Rovněž netvrdila a neprokázala, že jí žalobce platil nájemné, ačkoli dobře *věděl*, že podle zákona je platiti *nemusí*. Jest tudíž *předpokládati*, že se žalobce *mylně domníval*, že podle úmluvy jest *povinen* činži platiti a že placením činže plní svůj *platný závazek*. Jsou tedy

80

v souzeném případě dány veškeré předpoklady z *bezdůvodného obohacení* podle § 1431 obč. z. *Nejvyšší soud* dovolání nevyhověl, poukávav na případné důvody soudu odvolacího. Roz. 13./5. 1932 Sb. č. 11667.

Poznámka. Ovšem nebyl by asi vyloučen též výklad, že donucující předpis § 15 cit. zák. má na zřeteli pouze vzdání se *nároky* na okamžitě *zrušení* domovníckého poměru a na *náhradu škody* domovníku v druhé větě § 8 odst. 1 *vyhrazeného*. — Kromě toho, pokud by šlo o *omyl* domovníkův v příčině nároku na byt podle první věty § 8 odst. 1, zdá se, že by se mohlo jednati spíše jen o *omyl právní*, pro neznalost zákonného předpisu (§ 2 obč. zák.) K právním poměrům ohledně domovníckého bytu za plat srv. též roz. Sb. č. 6075 a 6966 — Ochrana I. č. 22—24 str. 96 a roz. Sb. č. 1783: Ten, kdo v domě bydlí a platí z bytu *činži*, je *nájemníkem* a nikoli *domovníkem* ve smyslu zák. č. 82/1920, *byť i* dle další úmluvy s pronajímatelem obstarával v domě i *službu domovníkou*. Pro tento *nájemní poměr* platí ustanovení *práva nájemního*. (I v odůvodnění tohoto rozhodnutí se ovšem praví, že *poměr domovnícký* předpokládá byt *bezplatný* — byť i ne výslovně ujednaný, a že *příplatek* na byt jako byt služební byt byl *myslitelný* jen potud, pokud by jím měl býti vyrovnán *rozdílný jeho vyšší obyvatel* hodnoty nad míru § 8 a 9 zák. dom.)

§§ 11, 12.

Zrušení domovníckého poměru bez výpovědi.

728. Domovník *nemůže* se brániti *zadržovacím právem* (§ 471 obč. z., proti odebrání bytu. — *Zdali* jsou *důležité důvody* ke zrušení domovníckého poměru bez výpovědi (§ 11 zák. č. 82/1920), posoudí *soud*. — Jest důležitým důvodem ke zrušení domovníckého poměru *zdemoloval-li* domovník betonové sílo v závodě majitele domu, svěřeného jeho dozoru. (Sb. č. 8731 — předmětem zadržovacího práva dle § 471 obč. z. mohou býti i věci *nemovité*, Sb. č. 9718 — toto právo podle § 334 obč. z. přísluší však jen bezplatnému držiteli. § 12 zák. dom. uvádí důležité důvody zrušení dom. poměru jen *příkladem* — „zejména“) Roz. 24./11. 1930 Sb. č. 10349.

§ 16.

Vylučná příslušnost okresního soudu.

729. Spory z *domovníckého poměru* (zákon č. 82/1920) mezi domovníky a majiteli domů patří (§ 49 č. 6 j. n.) na *okresní soud* (na *vylučné* příslušnosti okresních soudů se nic *nezměnilo* zákonem č. 82/1920. I podle tohoto zákona přísluší rozhodovati veškeré

81

spory mezi vlastníkem domu a domovníkem — správcem domu —
řádným soudům podle zákona o soudní příslušnosti povolaným —
— § 16 cit. zák. — tedy podle § 49 č. 6 j. n. okresním soudům)
Roz. 5.12. 1931 Sb. 11228.

Věc prázdninová.

730. Smlouva domovnická (zák. č. 82|1920) jest smlouvou slu-
žební. — Spory z domovnického poměru jsou věcmi prázdnino-
vými podle § 224 č. 7 čřs. v doslovy zák. 19.12. 1928 č. 23 Sb. z.
a n.) Roz. 24.1. 1931 Sb. č. 10470, Právník 1931 str. 510.

K A) Ochrana nájemníků.

(Uveřejněno v době tisku).

K č. 637 str. 35 dodatku.

Právní povaha nájemního práva pod ochranou.

731. Nájem požívající ochrany nájemníků není nezpeněžitelný
a může být předmětem exekuce. (Nájem, jenž požívá ochrany, není
právem ryze osobním a nepřenositelným. To vyplývá mimo jiné
z § 6 zák. o ochr. náj. o přechodu nájmu na příslušníky rodiny
v případě smrti nájemníka neb opuštění společné domácnosti.
První soud zastavil exekuci nucenou správou na nájemní práva
dlužníková, požívající ochrany nájemců, ježto při zpeněžení nájem-
ních práv byl by dlužník připraven o svá práva zakládající se
v ochraně nájemců a byl by nucen hledati si jiný předmět nájmu,
jenž nepožívá ochrany nájemců. Rekursní soud zrušil napadené
usnesení a nařídil prvému soudu zahájení nucené správy. Nej-
vyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu). Roz. 1./7. 1932 Sb. č.
11816,

Věcný rejstřík

k dodatku.

Čísla u jednotlivých hesel počínajíc č. 583, označují pořadová
čísla rozhodnutí v dodatku otištěných.

Rozhodnutí k týmž heslům otištěná ve vydání Ochrana nájem-
níků 1931 v tomto rejstříku uvedena nejsou.

Adaptace, náhrada za 684

Advokát, simulované nižší nájemné v informaci 685

— závaznost uznání za stranu před soudem 691

Advokátní tarif v řízení nesporném, přírážka za společenství 655

Akciová společnost viz Fuse.

— vyloučení z ochrany od 1./1. 1933 str. 13 a vložka

Alternativní povinnost k příslušníkům rodiny 668, 670

Alternativní návrh exekuční na znovupronajmutí bytu 636

Amortizační doba, opravy domu 679

Byt o 4 pokojích (§ 31 č. 4) 698, 699

— o 5 pokojích, vyloučení z ochrany od 1./1. 1933 str. 13 a vložka

— s hostincem, náhradní místnosti za 613

— s krámem, zvýšení nájemného 678

— vlastní, ochraně nepodléhající (§ 1 č. 20) 624, 627

Byty domovnické 727

Byty přidělené vojenským gázistům 701

— služební 707

— zajištěné, státních zaměstnanců 723—726

Gizinci, byt v hotelu (§ 31 č. 5) 702

Část bytu, nájemné při výměně 674

— užívání k výdělečné činnosti 703

Část domu, zboření 643

Čekatelství, viz Družstva stavební

Čištění domu nájemníky, podle domovního řádu, ručení majitele
domu 611

Členové rodiny nájemníka, počet dospělých osob v bytě 638

Daň, simulované nižší nájemné 685

Dávky obecní, součást nájemného 657, 676

Dědic, přechod nájemních práv na, ochrana (§ 6 odst. 1) 662, 667

Disposice s bytem ve vlastním domě 624, 627

Dívaldo, nájem či pacht 583

Dílčí výpověď 673

Dny sváteční, 26. prosince, Svatodušní pondělí? 708
Doba výpovědní, v návrhu na svolení k výpovědi 648, 649
Dohoda o nájemném, přezkoušení soudem 675, 688
Domácnost společná 668, 670
Domek o 2 bytech 619, 620
Domovní klíč, používání bez povolení 605
— rád, porušení 652
Domovnický poměr, zák. č. 82/1920 str. 80
— nárok na bezplatný byt 727
— příslušnost okresního soudu 729
— smlouva služební 730
— spory, věc prázdninová 730
— zrušení bez výpovědi 728
Domovník, potřeba bytu pro, důvod výpovědi 596
— žaloba o vrácení zaplacené činže 727
Dospělé osoby v bytě 638
Dostatečný byt viz Náhradní byt
— vlastní 625, 626
Družstva stavební, čekatelství, nájemní poměr 693
— čekatelství, exekuce na 697
— čekatelství, výpověď podle stanov 695
— členství, vyloučení 693, 694
— protest proti usnesení valné hromady u rejstříkového soudu 696
Duševní choroba v rodině nájemníka, důvod výpovědi 608, 609
Důvody výpovědní, všeobecný § 1 odst. 1, pojem 594—596, 667
— zvlášť upravené § 1 odst. 2 str. 23
— č. 1: Neplacení nájemného 597—599, 657, 658, 690
— č. 2: Trestní odsouzení nájemníka 600, 601
— č. 4: Dva byty 602, 659
— č. 6: Hrubé porušování pořádku v domě 603—611, 656, 658
— č. 7: Neoprávněný podnájem 602
— č. 8: Podnájem za nepřiměřenou úplatu 612
— č. 9: Užitečnější stavba 613, 614
— č. 10, 12: Nutná potřeba 615—618
— č. 12: Náhradní byt 638
— č. 15: Domek nejvýše o 2 bytech 619—622
— č. 17: Vlastní dům nájemníka v obci 623, 624
— č. 20: Nedostatek bytu ve vlastním domě 625—632
— § 3: Zneužívání k značné škodě 603, 642, 656
Nářízení dům zbořiti 643, 714
Ekvivalent hospodářský, přiměřený kupní ceně za obchod (§ 20)
683
Exekuce na čekatelství viz Družstva
— na nájemní právo ochraně podléhající, vaučená práva 731
Exekuce vyklizením místnosti 672

Exekuce vyklizením místností proti poskytnutí náhrad, bytu 639
— viz Odklad
Exekuční návrh, znovupronajmutí bytu (§ 1 odst. 3) 636
Feriální věci 731
Fideikomisární substituce na podílu spoluvlastníka 590
Firma, likvidace, zrušení spoluvlastnictví 590
Fondy státem spravované, zvýšení nájemného (§ 9 odst. 4 č. 5) str. 11
Fuse akciových společností, nájemní práva 584
Formální právo 592
Gáziště vojenští 701
Hmotné právo 592
Hmyz v bytě, důvod výpovědi 606
Horník, naturální byt 591
Hospodářská tiseň nájemníka (§ 1 č. 20) 628
Hostinské místnosti s bytem 613
Hotel, byt v, ochrana 702
— s koncesí 664
Hrubé porušování pořádku v domě, pojem 603, 610
Hudební škola v bytě, provozovna? 678
Choroba duševní, důvod výpovědi 608, 609
Chudých právo, jistota při odkladu vyklizením 715
Informace, písemná, simulované nájemné 685
Inkomodace při podnájmu 612
Inventář, náhrada za přenechání, nájemné 685
Investice v bytě, náhrada (§ 20) 682, 683
Jednání na oko (§ 916 obč. zák.) 685
Jednotná smlouva nájemní 583, 613, 664
Jiný byt, důvod výpovědi 602
Jistota za újmu při odkladu vyklizení 715, 717
Judikatura ustálená 608, 620, 642, 652, 677
Kancelář, použití bytu za 618
Klíč domovní, používání bez dovození 605
Klíče, odevzdání, zrušení nájemní smlouvy 659
Kolna, postavení na najatém dvoře 588
Komanditní společnost na akcie, vyloučení z ochrany od 1./1.
1932 str. 12 a vložka
Kompensace přeplatku na nájemném z dřívějšího období 690
Koupelna, nedostatek, důvod výpovědi 615
Koupě nábytku, zařízení (§ 18) 682
— obchodu 683
Kráms s bytem, zvýšení nájemného z krámu 678
Lázeňská místa, nájem krámu na sezonu 688
Lékař, výkon povolání v bytě 703
Lhůta 8 denní (§ 575 odst. 1, § 569 čr.s.) 706, 707
— 14 denní (§ 575 odst. 3 čr.s.) 709

Lhůta k námitkám proti výpovědi, konec 592
— k vyklizení (§ 409 cfs.) 692
Lhůty práva formálního — hmotného, počítání 592
Likvidace firmy, zrušení spoluvlastnictví 590
Magistrát, nařízení vyklizení 595
Manželka, příjem (§ 1 č. 20) 629
Matka, hlava rodiny 668
Mezitímní návrh určovací 646
Místnosti obytné 699
— užívané k účelům bytovým 631
Možná náprava (§ 1 č. 6) 608, 610
Náhrada škody, pro nevyklizení v čas 720
— pro nevyklizení, proti podnájemníkům 721
Náhradní byt, dostatečný (vl. nař. č. 130/1930) 638
— mimosoudní, ochrana 704
Nájem či pacht 583, 664
Nájemné, pojem 679
— rozdělení na různé položky pro úsporu daní 685
— útraty sporu 598
Nájemní práva, rozšíření se souhlasem pronajímatele 588
Nájemní právo pod ochranou, právní povaha 637
— exekuce na 731
Nájemní smlouva, obnova 689
— pokračování s dědici 667
— prodej domu, trvání nájmu 588, 700
— na určitou dobu 588, 640, 706
— přeměna v nájem na dobu neurčitou, nájemné 641, 680
Nájemní spory, ocenění 644—646
Námitka ochrany zákona proti výpovědi mimosoudní 673
— soudní 672
Náprava, vyzvání (§ 1 č. 6) 607
— možná 608—610
Nařízení stavebního úřadu, přezkoumání soudem 642, 643
Nastěhování se do bytu v domku (§ 1 č. 15) 622
Nečistota v bytě, důvod k výpovědi 606, 610
Nedělitelnost nájemné smlouvy 585
Nepatrné věci výpovědní 644
Neplatnost úmluvy obmezující ochranu (§ 7 odst. 2) 671, 700
Nepřistojnost pouhá (§ 1 č. 6) 610
Nesporné řízení o návrhu na svolení k výpovědi strany str. 39
— návrh, spojení proti několika nájemníkům 647
— — doba výpovědní 648, 649
— — osvědčení 650, 652
— — slyšení účastníků 651
— — usnesení, závaznost pro soud 653

Nesporné řízení, opravné prostředky 654
— útraty 655—661
— zmatečnost 651
Neř, příslušnice rodiny nájemníka 665
Nezletilci, pronajímatelé, schválení smlouvy soudem 585
Nicotné smlouvy 682—685, 727
Novoty v řízení o odkladu vyklizení 710
Nový nájemník (§ 31 č. 4) 664, 682, 700, 713
Nutná potřeba bytu 615—617, 634
Občanský zákon, zvláštní ustanovení 614
Obecní dávky 657, 674
Obecní domy, zrušení usnesení o pronájmu 692
Obdoba, vyloučena 633
Obchod, prodej (§§ 18, 20) 683
Obchodní a živnostenská komora, dobré zdání o rozsahu pro-
voznovy 676, 677
Obchodní dům, užitečnější stavba 614
Obchodní místnosti, z části bytu 698
— ochrana dědice 663, 664
— uvedení do dřívějšího stavu, smluvená náhrada 684
Obchodní společnost, nájemce 681
Obnova nájmu, mlčky (§ 1114 ob. z.) 689
Obytné místnosti (§ 31 č. 4) 699
Ocenění předmětu sporu, při nájmu 644
— mezitímní návrh 645
— odvolacím soudem 646
Odklad exekuce vyklizením, zák. č. 45/1928 710—713
— návrh před povolením exekuce 709
— podmínky, osvědčení 710, 711
— povolení exekuce po návrhu na odklad 712
— vyloučen 713, 714
Odklad podle exekučního řádu (§ 42 ex. ř.) 714—718
— před počátkem exekuce 717
— proti složení jistoty za škodu 715, 716
— útraty 718
— vyloučen 714
Odsouzení nájemníka, důvod výpovědi 600, 631
Odstupné (§ 20) 683
Oh edání místní 606
Ochrana nájemníků smluvní 704
— výjimky (§31) 692
Opatrovnický soud, schválení nájemních smluv nezletilců 585
Opatření prozatímní 637, 719
Oposiční žaloba 634
Opravné prostředky v řízení nájemním, lhůta 706

Opravy domu, důvod výpovědi 595
— náhrada nájemníkem 679
Opuštění bytu (§ 6 odst. 2) 668—670
Osvědčení, pojem 650, 710
Otec, správce majetku nez. dětí 585
Pacht či nájem 583
Pachtýř, ochrana proti rušení 587
Petitorní žaloba nájemníka 587
Placení poštou 598
— složenkou poštovní spořitelny 597
Počet dospělých osob v bytě 638
Počet stavby (§ 1 č. 9) 614
Podlužník, stížnost proti zápovědi exekuční 697
Podmíněné odsouzení (§ 1 č. 2) 600
Podnájemné nepřiměřené (§ 1 č. 8) 612
Podnájemník z doby před 31./3. 1928 638
— nárok nájemníka na náhradu škody pro nevyklizení včas 721
— ručení za čišťení domu 611
Pokračování v nájmu po 1./4. 1928 688
— ve stavbě (§ 1 č. 9) 614
Poštovní doprava, započítávání do lhůty k námitkám 592, 709
— spořitelna, placení složenkou 597
Potřeba bydlení 613
— byt odpovídající 710
Potvrzení obecního úřadu (při odkladu vyklizení) 710, 711
Použití bytu k jiným účelům 618
Povolání, výkon v bytě 703
Povolení úřadu k sloučení bytů 722
Pozemkové knihy, důvěra v, 700
Pozůstalost, ochrana (§ 6 odst. 1) 662
Poživatel bytu, svolení k pronájmu 586
Praha, výpočet zvýšení nájemného 674
Praní v bytě 603
Právní povaha nájemního práva pod ochranou 637, 731
Praxe ustálená 642
Prázdniny soudní viz Feriální věci
Pr.vilegování dědiců (§ 6 odst. 1) 662, 667
Prodej domu, trvání nájemní smlouvy 588, 700
— po výpovědi 614
Prodej nábytku, zařízení viz Koupě
Projektovaná stavba, úchytky (§ 1 č. 9) 614
Promlčení nároku na vrácení zapovězené úplaty (§ 20) 687
Pronájem po 31./3. 1928 700
Pronajímatel, nezletilý 585
— vypověděný z najatého bytu 602

Pronajímatelé, nedělitelnost nájemní smlouvy 585
Provisionista hornický, naturální byt 591
Provozovna malá, střední, velká 675, 677, 691
— několik téhož nájemníka 677
Provozovny velké, vyloučení z ochrany od 1./1. 1933 str. 13
a vložka
Prozatímní opatření, nárok na znovupronajmutí bytu, 637, 719
První pronájem po 1./8. 1914 674
Předmět nájmu, zmenšení po 1./8. 1914 674
Předsín, obytná místnost? 699
Přeměna a způsob užívání bytů 722
Příkaz k vyklizení, ocenění ve sporu 646
Přírážka za společenství, v řízení nesporném 655
Příslušníci rodiny nájemníka 665, 666, 668
— — příjem (§ 1 č. 20) 629
Příslušnost okresního soudu ve věcech nájemních 720
Příspěvek na opravu (chladírny), nájemné 685
Radio, hraní v bytě, důvod výpovědi 604
Redhibitorní žaloba 642
Rejstříkový soud, protest proti usnesení valné hromady druž-
stva 696
Retenční právo při bytech 692, 728
Rodiče, příslušníci rodiny 668
Rodina v užším smyslu 668
Rodinný domek o 2 bytech 619—622
Ručení majitele domu 611
Sdružení stavební viz Družstva stavební
Schovanka, příslušník rodiny? 666
Simulované nájemné, nižší v listině 685
Sloučení bytu 618, 654, 722
Slovensko, zlé nakládání (§ 1 č. 2) 601
Sloužení nájemného k soudu, během řízení o svolení k výpovědi 599
Služební byt, vyklizení při skončení služebního poměru 707
Slyšení účastníků 651
Soudní ochrana nájemce proti třetím osobám 587
Soudní výpověď námitky 592
— nepodání námitky ochrany včas 672
Spojení návrhů na svolení k výpovědi 647
Společnost veřejná, nájemník 681
Společnost s ručením omezeným, vyloučení z ochrany od
1./1. 1933 str. 13 a vložka
Spolek, nároky z členství, pořad práva 694
Spoluvlastnictví, zrušení 589, 590
Spoluvlastník domu, nájemník (§ 1 č. 17) 623
— pronajímatel 621

Sporná výše nájemného (§ 1 č. 1) 657
Stavba užitečnější (§ 1 č. 9) 613, 614
Stavební družstvo viz Družstva
— příspěvky 679
— úřad, nařízení zboření domu 642, 643
Stížnost nepřipustná (§ 4 odst. 5) 654
Střecha, stržení nařízené stavebním úřadem (§ 3) 643
Sváteční dny, 26./12., Svatodušní pondělí? 709
Svolení pronajímatele k rozšíření náj. práv 588
Sténice v bytě, důvod výpovědi 606, 610
Tovární podnik, žaloba o vyklizení služebního bytu 707
Trestní sankce, pronajmutí zajištěného bytu jiné osobě 726
Trestný čin, z úřední moci stíhaný (§ 1 č. 2) 600, 601
Třetí osoba, ochrana nájemníka proti rušení 587
Účel výpovědi, použití bytu uprázdněného (§ 1 odst. 3) 633-635
Účinnost ochrany, donucující předpis (§ 7 odst. 2) 671
— zákonem časově omezená (§ 37) 705
Účtárna, potřeba, důvod výpovědi 616
Udržovací náklady, zvýšení nájemného 674
Upřázdění bytu (§ 1 odst. 3) 633, 634
Určovací žaloba, o nájemním poměru 681
Útraty řízení o svolení k výpovědi (§ 5) 655—661
— — rekursní 661
— — vyklizení bytu během řízení 659
— vzájemné zdvižení 658
— — zpětvzetí návrhu 660, 661
Uvážení volné, osvědčení 652
Uznání v řízení o úpravě nájemného 691
Užitečnější stavba, pojem (§ 1 č. 9) 614
— náhradní místnosti 613
Uživací právo nájemníka, rozšíření se souhl. pronajímatele 588
Užívání najatých místností, změna způsobu 698
Večerní hodiny, hraní radia 604
Vlastní byt pronajímatele (§ 1 č. 20) 625
— — dostatečný 626
— — nechráněný 627
Vojenský gážísta 701
Vyklizení viz Exekuce, Odklad, Žaloba
Vykonatelnost výpovědi soudní, mimosoudní 672, 673
Výkupné (§ 20) 683
Vyloučení člena družstva viz Družstva stavební
— z ochrany zákona, nové od 1./1. 1933 str. 13 u vložka
Výměna bytu chráněného za nechráněný 671
— části bytu po 1./8. 1914 674
Výpočet zvýšení nájemného v Praze 674

Výpověď dědiců nechráněných (§ 6 odst. 1) 662, 667
Výpověď smluvní 705
Výpověď soudní, ke konci termínu 649
— lhůta k námítkám 592, 708
— vykonatelnost pro nepodání námitek 672
Výpověď mimosoudní, vykonatelnost pro nepodání námitek 673
Výživa, způsobilost dětí 668
Vzdání se ochrany, nepodáním námitek 672, 673
Zadržovací právo, domovníka 698 728
Zájemné popsání vnesených svráků 593
Zajištění bytů státních zaměstnanců, zák. č. 118/1928 723—725
Zajištění důkazu v řízení nesporném, útraty 656
Zajištění nároku na znovupronajmutí (§ 1 odst. 3) 637
Zajištěný byt, nárok veřejného zaměstnance 725
— pronajmutí jiné osobě, přešupek? 726
Zákaz zcizení, prozatímní opatření 637
Základní nájemné (§ 8) 674
Zákon ze dne 17. října 1932 č. 164 Sb. z. a n. str. 7
Zaměstnanci státní viz Zajištění bytů, Zajištěný byt
Zaplacení nájemného před skončením řízení (§ 4 odst. 3) 598, 599
Zapovězené úplaty (§ 20) 684—687
— nárok na vrácení 686
— — promlčení 687
— platnost nájemní smlouvy 682
Zástavní právo pronajímatele, přednost 593
Zatopení bytu (§ 3) 656
Závaznost rozhodnutí v nesporném řízení pro soud 653
Zboření domu, nařízení stavebního úřadu 714
— části (střechy) 643
Zemědělci, podmínky, členství v družstvu, zánik 694
Zmatečnost v řízení nesporném 651
Změna poměrů, po výpovědi 635
Znalci, důkaz k zajištění 656
Znovupronajmutí bytu, nárok (§ 1 odst. 3) 636, 637
Zpětvzetí návrhu na svolení k výpovědi, útraty 660, 661
Zvýšení nájemného od 1./11. 1932 do 31./3. 1933 str. 15
— na opravy domu 679
— provozovna, velikost 675—677
— — s bytem 678
— první pronájem 674
— úprava v Praze 674
Žaloba nájemce, petiční 587

- Žaloba nájemce o náhradu škody pro nevyklizení části bytu**
včas proti podnájemníku 721
- o nepřipustnost exekuce 634, 714
 - o znovupronajmutí (§ 1 odst. 3) 633, 634
- Žaloba pronajímatele o náhradu škody pro nevyklizení místnosti**
včas, příslušnost (§ 49 č. 5 j. n.) 720
- Žaloba určovací, právní zájem na zjištění nájemného poměru 681**
- o vrácení najaté věci (§ 569 čřs.) 706
 - o vyklizení 584, 585, 642—644, 706
 - — předčasné pro porušení smlouvy 706
 - — služebního bytu 707
 - o zmatečnost rozsudku 719
 - o zrušení nájemní smlouvy, petit 642

